



Pressemitteilung 80 / 05.10.2018

Vermieterpech

Vermüllung der Mietwohnung kann den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen

Das Amtsgericht München verurteilte am 18.07.2018 die beklagte Mieterin, die von ihr in München-Bogenhausen angemietete Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnung von ca. 60 qm nebst Kellerabteil und Tiefgaragenplatz an die klagende Vermieterin herauszugeben.

Im November 1996 mietete die Beklagte die Wohnung für zuletzt 841 Euro monatlich kalt an.

Bei einer Wohnungsbesichtigung aufgrund Nachbarbeschwerden Ende Februar 2018 wurde festgestellt, dass der Flur mit Müll, Papier und Schutt (Teppichresten usw.) knöcheltief bedeckt war. In einer Kiste lagen angebrochene Katzenfutterdosen. Die Decke war mit Insektenestern überzogen. Im Türbereich des Schlafzimmers häuften sich Papier und Müll auf dem Boden. Es befand sich so viel Unrat auf dem Boden, dass man das Schlafzimmer nicht weiter betreten konnte. An der Decke hingen große Spinnweben. Der Boden des Wohnzimmers war in Teilen ebenfalls mit Müll, Papier und Teppichresten usw. bedeckt. Die Küche war stark vermüllt. Das Spülbecken war voller Schmutzwasser gelaufen und mit schmutzigen Geschirr und sonstigen Gegenständen angefüllt. Aus dem Wasserhahn lief fortwährend ein dünner Wasserstrahl in das Becken. Die Arbeitsplatte war durchfeuchtet und hinter dem Spülbecken eingebrochen. Es waren Schimmelschäden erkennbar. Im Badezimmer war der Boden feucht und verdreckt. Müll und Unrat quoll aus dem Flur in das Badezimmer hinein. Der Balkon war ebenfalls vermüllt. Dort hielten sich zahlreiche Tauben auf. Der Parkettfußboden der streitgegenständlichen Wohnung war teilweise stark durchnässt und verschmutzt. Zum Teil waren Geldstücke in den Holzfußboden eingetreten. Von der Wohnung ging ein starker Geruch aus. In der darunterliegenden Wohnung zeigte sich ein Wasserfleck an der Decke.

Am Folgetag erklärte die Vermieterin die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung.

Sie ist der Auffassung, eine Fortsetzung des Mietvertrages sei ihr nicht zumutbar. Es bestünden ihr gegenüber Ansprüche der Hausgemeinschaft wegen Geruchsbelästigung und entstandener Wasserschäden. Es seien Substanzschäden aufgetreten und der Hausfrieden sei nachhaltig gestört.

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

Dienstgebäude
Pacellistr. 5
80333 München

Haltestelle

Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281
Telefax (089)5597-1700

Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de
pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

Die Beklagte hat den Zustand der Wohnung im Wesentlichen eingeräumt. Wenn sich ihre Wohnung in Unordnung befände, sei das ihr gutes Recht. Es handele sich um Vorarbeiten für eine umfassende Renovierung und nur um einen vorübergehenden Zustand. Allerdings habe sie das Ausmaß des Aufräumens unterschätzt. Für den Wasserfleck in der Küche habe sie bereits die Haftung übernommen. Die Wohnung sei 34 Jahre alt und dementsprechend abgewohnt.

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München gab der Klägerin vollumfänglich Recht. Insbesondere halte hier auch die Berechtigung zur fristlosen Kündigung der vorzunehmenden Interessenabwägung stand:

„Zu Gunsten der Beklagten ist zu berücksichtigen, dass es sich in diesem Fall um ein langjähriges Mietverhältnis handelt und dass die Ersatzwohnraumsuche in Folge des angespannten Wohnungsmarktes in München sehr schwierig ist. Des Weiteren hat das Gericht erhebliche Zweifel daran, dass die Beklagte eigenverantwortlich und aus eigener Kraft in der Lage ist, den vermüllten und beschädigten Zustand der streitgegenständlichen Wohnung zu beseitigen. Zu Lasten der Beklagten spricht die langwierige nachhaltige Vertragsverletzung über einen langen Zeitraum hinweg, die Schulduneinsichtigkeit, die Gefahr, dass sich die vorhandenen Substanzschäden weiter verschlimmern. Des Weiteren ist hier die fehlende Mitwirkung der Beklagten zur Schadensbegrenzung anzuführen: Sie hat (...) Zutritt zu ihrer Wohnung zur Klärung der Wasserschäden durch einen entsprechenden Sachverständigen bisher verweigert. Des Weiteren ist durch das Verhalten der Beklagten der Hausfrieden nachhaltig gestört. Es stehen eventuelle Minderungsrechte anderer Mieter gegenüber deren Vermieter (...) im Raum. Des Weiteren hat die Beklagte die Klägerpartei mit Vorwürfen beleidigenden Charakters im Laufe des Verfahrens überzogen. So wirft sie der Klägerpartei unseriöses Verhalten, eine hemmungslose Verdrehung von Tatsachen, sowie Mobbing, „Entmietung“ und ähnliches vor.“

Eine Räumungsfrist sei der Beklagten angesichts der ohnehin seit der Kündigung verstrichenen Zeit nicht einzuräumen. Sie verfüge zudem über ein Ferienhaus als Ersatzwohnraum.

Urteil des Amtsgerichts München vom 18.07.2018, Aktenzeichen 416 C 5897/18

Das Urteil ist nach Berufung der Beklagten nicht rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst