

Achtung: Messies im Haus! Können sich Vermieter rechtlich wehren?

Müllberge im Flur, Keller voller Unrat, Kisten mit unnützen Dingen - für viele Menschen ein ganz normaler Zustand, denn sie sind vom Messie-Syndrom betroffen. Für Vermieter, und oft auch Nachbarn, ein Alptraum. Doch leider ist eine Kündigung sammelwütiger Mieter nicht so einfach.

Ebenso schwierig sind die Fragen nach der Müllbeseitigung und den Kosten für möglichen Schadenersatz zu klären. Die D.A.S. Rechtsschutzversicherung bietet Antworten.

Menschen, deren Leben durch das Anhäufen von Dingen bestimmt wird und die in ihrer Wohnung kaum noch Platz zum Leben finden, werden seit Ende der Achtzigerjahre als "Messies" bezeichnet (abgeleitet vom englischen Wort "mess" für Chaos, Durcheinander). Nach Schätzungen von Selbsthilfegruppen leiden rund 1,8 Millionen Menschen in Deutschland unter diesem "Messie"-Syndrom. Dabei ist das äußere Chaos meist Ausdruck einer psychischen Erkrankung: Die Betroffenen sammeln Zeitungen, Elektroschrott und Joghurtbecher - ihr Alltag wird von Chaos und Desorganisation beherrscht.

Was tun bei Messie-Mietern?

In vielen Städten und Gemeinden haben betroffene Nachbarn und Vermieter die Möglichkeit, sich vertraulich an das Gesundheits- oder Ordnungsamt zu wenden. Die Stadt München hält dafür beispielsweise ein Online-Formular unter www.muenchen.de bereit. Die Behörde kann dann eine Begehung der Messie-Wohnung anordnen. Dabei wird überprüft, ob eine unzulässige Mülllagerung insbesondere von biologischen Abfällen wie verdorbenen Lebensmitteln besteht und dadurch Gesundheitsgefahren durch Schädlinge etc. vorhanden sind. Im Anschluss kann die Behörde die Beseitigung des Unrats vom Mieter verlangen. Denn laut Oberverwaltungsgericht Lüneburg berechtigt auch ein krankhafter Sammelzwang nicht zu Verhaltensweisen, die für die Mitmenschen mit erheblichen Belästigungen wie Fäkalengeruch oder mit Gesundheitsgefahren verbunden sind (Az. 7 LA 13/09).

Außerdem müssen sich auch Messie-Mieter an die allgemeine Obhutspflicht halten: Mieter haben eine Wohnung pfleglich zu behandeln und nach Möglichkeit vor Schäden zu bewahren, da die Wohnung nicht ihnen gehört. "Kommt der Mieter der Aufforderung zur Entfernung des Gesammelten allerdings nicht nach, kann es passieren, dass das Ordnungs- bzw. Gesundheitsamt ihn auffordert, die Wohnung selbst zu reinigen, zu entwesen, das heißt, von Insektenbefall zu befreien, und zu entrümpeln. Rechtsgrundlage dafür ist das Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten bei Menschen" weiß Anne Kronzucker, Juristin der D.A.S. Rechtsschutzversicherung. Das Verwaltungsgericht Arnberg (Az. 3 L 336/08) erklärte eine entsprechende behördliche Aufforderung bei starkem Ungezieferbefall für rechtmäßig. Dennoch darf der Vermieter nicht einfach Entrümpelungsunternehmen oder Kammerjäger bestellen. "Haus- und Wohnungseigentümer sollten ihrem Mieter in jedem Fall, am besten per Einschreiben, eine Frist zur Müllbeseitigung setzen, da erst nach Fristablauf der Mieter zur Kostentragung verpflichtet ist", erklärt die D.A.S. Expertin. Auch bei den Entrümpelungskosten kann nämlich erst dann ein Schadenersatz verlangt werden, wenn der Mieter mit der geforderten Leistung in Verzug gekommen ist - so das Landgericht Hamburg (Az. 316 S 12/09).

Fristlose Kündigung rechtmäßig?

Müll und Unrat müssen also entfernt werden - aber darf ein Vermieter einem Messie-Mieter auch fristlos kündigen, wenn er von dessen Sammeleidenschaft erfährt? "Die Gerichte urteilen hier sehr unterschiedlich", meint die D.A.S. Juristin und ergänzt: "Solange es sich nur um Zeitungen,

Verpackungen und sonstige Sammelgegenstände handelt, ist eine Messie-Wohnung kein ausreichender Grund für eine Wohnungskündigung." Das Amtsgericht München wies in einem Urteil (Az. 453 C 29264/02) darauf hin, dass allein der Umstand, dass der Müll einen muffigen Geruch in der Wohnung verursacht, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht unzumutbar mache. Die Grenze des Erträglichen sei für einen Vermieter erst dann erreicht, wenn der Geruch eine Außenwirkung entfalte, so das Gericht. "Damit ist gemeint, dass der unangenehme Geruch im Treppenhaus deutlich wahrnehmbar ist", erklärt Anne Kronzucker. In einem solchen Fall liegt ein "wichtiger Grund" gemäß Paragraph 543 des Bürgerlichen Gesetzbuches vor und der Vermieter darf dem Messi-Mieter kündigen (AG Rheine, Az. 4 C 731/07). Allerdings gibt es kein einheitliches "Maß", ab wann Gerüche so stark sind, dass sie eine Kündigung rechtfertigen. Ein eindeutiger Grund für eine fristlose, außerordentliche Kündigung liegt dagegen vor, wenn wegen biologischen Mülls in der Wohnung Ungeziefer angelockt wird oder eine Substanzgefährdung der Mietsache besteht (AG Saarbrücken, Az. 37 C 267/93). Wichtig für eine fristlose Kündigung ist jedoch immer eine vorausgegangene erfolglose Abmahnung mit Fristsetzung zur Beseitigung des Mülls! "Erst dann darf der Vermieter die Kündigung aussprechen", ergänzt die D.A.S. Juristin.

Müssen Messie-Betreuer Vermieter aufklären?

Oft stehen Betroffene des Messie-Syndroms unter Betreuung, da sie nicht in der Lage sind, ihre Angelegenheiten selbst zu regeln. "Schließt ein Betreuer einen Mietvertrag ab, ohne auf den Sammelwahn des zukünftigen Mieters hinzuweisen, haftet er allerdings nicht für die entstandenen Schäden an der Wohnung", warnt die Rechtsexpertin der D.A.S. Laut dem Oberlandesgericht Düsseldorf muss sich der Vermieter direkt an den Mieter halten, wenn dieser Schäden an der Wohnung verursacht hat – der Betreuer ist für eventuelle Schäden nicht verantwortlich. Außerdem sieht das Gericht weder eine Aufklärungspflicht des Betreuers als gegeben an, noch habe der Betreuer den Mieter zu beaufsichtigen und dafür zu sorgen, dass dieser Ordnung hält (Az. I-15 U 26/09).

Weitere Informationen zu rechtlichen Fragen unter www.das-rechtsportal.de/

Kontakt:

D.A.S.

Anne Kronzucker

Tel.: 089 / 6275 - 1613

Fax: 089 / 6275 - 2128

E-Mail: anne.kronzucker@ergo.de

Webseite: www.das.de

HARTZKOM

Katja Rheude

Tel.: 089 / 998 461 - 24

Fax: 089 / 998 461 - 20

Anglerstraße 11

80339 München

E-Mail: das@hartzkom.de

Über die D.A.S.

Die D.A.S. ist Europas Nr. 1 im Rechtsschutz. Gegründet 1928, ist die D.A.S. heute in beinahe 20 Ländern in Europa und darüber hinaus vertreten. Die Marke D.A.S. steht für die erfolgreiche Einführung der Rechtsschutzversicherung in verschiedenen Märkten. Über zwölf Millionen Kunden

vertrauen der Marke D.A.S. und ihren Experten in Fragen rund ums Recht. 2010 erzielte die Gesellschaft Beitragseinnahmen in Höhe von einer Milliarde Euro.

Die D.A.S. ist der Spezialist für Rechtsschutz der ERGO Versicherungsgruppe und gehört damit zu Munich Re, einem der weltweit führenden Rückversicherer und Risikoträger. Mehr unter

www.das.de