

Frank Hartmann

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



Julia Heieis

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6
36100 Petersberg
Tel.: 0661 6 98 19
Fax: 0661 6 10 89

Wirksame Kündigung eines psychisch gestörten Mieters

Die Kündigung eines psychisch kranken Mieters ist in der Vergangenheit oft auf Probleme gestoßen. Denn viele Gerichte waren der Auffassung, eine fristlose oder fristgemäße Kündigung eines Mietverhältnisses durch ein Verhalten des Mieters setze voraus, dass dieser schuldhaft den Hausfrieden störe.

Dies sei dann nicht der Fall, wenn der Mieter durch psychische Beeinträchtigungen schuldunfähig sei.

Die neuere Rechtsprechung sieht dies mittlerweile anders.

So hat das Landgericht Frankfurt in einer aktuellen Entscheidung vom 04. Februar 2016 die fristlose Kündigung eines Mieters für wirksam angesehen, der aufgrund seiner psychischen Erkrankung nachts wiederholt laute Schreie ausstoße.

Zwar sei im nachbarschaftlichen Zusammenleben mit kranken Menschen ein erhöhtes Maß an Verständnis und Rücksichtnahme zu fordern. Diese Verpflichtung zur Toleranz ende aber, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Mietwohnungen für die übrigen Mietparteien stark beeinträchtigt werde.

Gleiches hat das Landgericht Bonn in einer Entscheidung vom 4. Juni 2009 und das Landgericht Heidelberg in einer Entscheidung vom 15. April 2011 geurteilt. Als Begründung wurde angegeben, dass auch behinderte Menschen der Pflicht unterliegen, auf ihre Umgebung und damit auf andere Mieter des Hauses ein Mindestmaß an Rücksicht zu nehmen.

Entgegen der landläufigen Meinung können auch unverschuldete Pflichtverletzungen zur Kündigung berechtigen. Zu prüfen sei lediglich, ob die Zumutbarkeitsgrenze, die bei psychisch kranken Mietern hoch angesetzt werden könne, überschritten werde.

Auch im Falle eines schuldunfähigen Mieters stelle eine ständige Lärmbelästigung eine unzumutbare und dauerhafte Störung des Hausfriedens dar, die im Interesse der übrigen Mieter nicht hingenommen werden müsse.