

## **Kündigung eines psychisch kranken Mieters wegen Störung des Hausfriedens**

Ein psychisch kranker Mieter kann gekündigt werden, wenn der Mieter durch sein Verhalten den Hausfrieden nachhaltig gestört hat. Allerdings sind die Interessen des Vermieters, des Mieters und der anderen Hausbewohner gegeneinander abzuwägen. Ein Vermieter hatte einem psychisch erkrankten Mieter wegen Störung des Hausfriedens gekündigt. Da der Mieter nicht freiwillig auszog, reichte der Vermieter eine Räumungsklage ein.

Das LG Hamburg entschied, dass der Vermieter einen Anspruch auf geräumte Herausgabe der Mietwohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB hatte, da die fristlose Kündigung des Vermieters das Mietverhältnis beendet hatte. Gemäß § 543 Abs. 1 BGB kann ein Vermieter das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt gem. § 569 Abs. 2 BGB vor, wenn ein Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört und dem Vermieter unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht weiter zugemutet werden kann. Ein Verschulden des Mieters ist keine zwingende Voraussetzung für eine Kündigung. Wird der Hausfrieden jedoch durch das Verhalten eines schuldunfähigen, psychisch kranken Mieters gestört, sind die Interessen des Vermieters, des Mieters und der anderen Hausbewohner gegeneinander abzuwägen (BGH, Urteil v. 08.12.04, Az. VIII ZR 218/03).

Wird durch das Verhalten des psychisch erkrankten Mieters die Gesundheit anderer Hausbewohner ernsthaft gefährdet, rechtfertigt dies eine Kündigung (AG Berlin-Wedding, Urteil v. 25.06.13, Az. 7 C 148/12; AG Berlin Tempelhof-Kreuzberg, Urteil v. 12.09.14, Az. 25 C 219/13). Die Fortsetzung des Mietverhältnisses war dem Vermieter im vom LG Hamburg entschiedenen Fall trotz der Erkrankung des Mieters an einer paranoiden Schizophrenie und dessen Schuldunfähigkeit nicht weiter zuzumuten. Denn der Mieter schädigte eine Nachbarin durch einen körperlichen Übergriff. Wegen der Schwere des Pflichtenverstoßes war die Kündigung und Räumung der Mietwohnung gerechtfertigt (LG Hamburg, Beschluss v. 23.06.21, Az. 316 T 24/21).