

## Neues aus der Rechtsprechung

### Mieter kann fristlos gekündigt werden, wenn Pfleger und rechtlicher Betreuer Vermieter grob beleidigt

Die 95-jährige Mieterin hatte 1955 bzw. 1963 eine Einzimmerwohnung und eine Dreizimmerwohnung im gleichen Haus angemietet. Aufgrund ihrer Demenzerkrankung ist die Mieterin bettlägerig und steht unter Betreuung. Ihr Betreuer bewohnt die Einzimmerwohnung und hält sich tagsüber überwiegend in der Wohnung der Mieterin auf. Im Zuge verschiedener Auseinandersetzungen bezeichnete der Betreuer den Vermieter per Email unter anderem als „Terroristen“ und „naziähnlichen braunen Misthaufen“. Er schwor, den Vermieter bzw. die Hausverwaltung in den Knast zu schicken, prophezeite ihnen, sie würden seine Stiefel und die benutzte Windel der Mieterin lecken, ohne dass er ihnen Gnade zuteil werden lassen würde. Das Landgericht München I (14 S 16950/15) bestätigte die fristlose Kündigung des Vermieters und verurteilte die Mieterin und ihren Betreuer zur Räumung der beiden Wohnungen. Das Gericht sprach von Beleidigungen auf entwürdigende und verachtende Weise. Entscheidend sei, dass sich die Mieterin die Beleidigungen ihres Betreuers zurechnen lassen muss, da sie ihm die Einzimmerwohnung zur Verfügung gestellt hatte und er sich darüber hinaus tagsüber in ihrer Wohnung aufhielt, so dass von Mitbesitz gesprochen werden müsse. Das Gericht betonte, dass die Mieterin aufgrund ihrer geistigen und körperlichen Verfassung und ihrer Abhängigkeit vom Verhalten ihres Betreuers im hohen Maße schutzwürdig sei. Bei dem Tatbestand der fristlosen Kündigung dürften aber Billigkeitserwägungen unter Berücksichtigung von Härtegründen keine Rolle spielen. Anderenfalls wäre der Vermieter praktisch schutzlos gestellt und der Betreuer erhielte einen Freibrief für weitere Beleidigungen. Die schutzwürdigen Interessen der Mieterin müssen jetzt im Zwangsäumungsverfahren berücksichtigt werden. Hier kann sie einen Vollstreckungsschutzantrag stellen. Dann wird geprüft, ob die Zwangsäumung mit den guten Sitten vereinbar ist.

## Aktuelle Infos

- **Modernisierung:** Die staatliche KfW-Bank förderte 2015 rund 152.500 energetische Modernisierungsmaßnahmen. An der Spitze der fünf am häufigsten geförderten Maßnahmen stand der Austausch eines alten Heizkessels. Etwa 63.000 Mal unterstützte die KfW die Modernisierung mit neuen Brennwertkesseln, Wärmepumpen, Solarthermieanlagen, Pelletheizungen oder anderer effizienter Heiztechnik. Mit 52.700 Fördermaßnahmen lag der Austausch alter Fenster gegen moderne Wärmeschutzverglasung auf Platz 2. Auf den Plätzen 3 und 4 liegen die Wärmedämmung des Dachs (rund 22.300 Mal) sowie die Dämmung der Fassade (rund 10.000 Mal). Platz 5 belegt die Überprüfung und Optimierung bestehender Heizungsanlagen, zum Beispiel durch einen hydraulischen Abgleich (rund 3.200 Mal).
- **Nachbarschaftslärm:** Wer in deutschen Großstädten zur Miete wohnt, den nerven insbesondere die Lautstärke der Nachbarn und zugige Wohnungen im Winter – so zumindest das Ergebnis einer Umfrage unter 2.048 Menschen durch das Meinungsforschungsinstitut INSA im Auftrag des Fachverbandes Mineralwolleindustrie. 31 Prozent der Befragten fühlten sich beim Wohnen durch die Lautstärke der Nachbarn gestört. Jeder vierte Befragte muss bei Kälte stärker heizen, da es in der Wohnung zieht. Für etwa 17 Prozent ist die Größe der Wohnung ein Problem.  
Die gute Nachricht: Jeder Dritte ist zufrieden mit seiner Wohnung und hier gilt, je älter, desto zufriedener. Bei den über 65-Jährigen sind es 44 Prozent, die keine Beschwerden hinsichtlich ihrer Wohnung haben.

## Mietrecht zum Lachen

### Gute Nacht!

Ein Vermieter kündigte wegen Eigenbedarf eine Zweizimmerwohnung, die im selben Haus liegt, in dem er und seine Frau wohnen. Die Begründung: Er ist ein chronischer Schnarcher und raubt damit seiner Frau den Schlaf. Damit die zu ihrer Erholung kommt, braucht sie dringend ein eigenes Schlafzimmer. Das Landgericht Koblenz sah das genauso und gab dem Schnarcher Recht (Az: 14 S 216/98).



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre  
**Schönheitsreparaturen Mietpreisbremse und Maklerprovision**  
88 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



**Mieterlexikon 2015/2016**  
720 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)