

Ein Messie als Mieter: Der große Schreck von Langzeit-Vermietern

Vom Messie-Syndrom betroffene Mieter sind meist auch langfristige Mieter. Dabei ist das alleinige Horten von Gegenständen noch kein Grund zur Kündigung. Wer von den zwanghaften Müllsammlern betroffen ist, kann sie rechtlich nicht ohne Weiteres vor die Tür setzen. Wie Sie einen Messie erkennen und ab wann Sie rechtliche Schritte zum Schutz Ihres Eigentums gehen können, erfahren Sie hier.

Risiken und Nebenwirkungen der Langzeitvermietung - Wenn der Mieter Müll hortet - über den richtigen Umgang mit Messies



Zahlreiche Vermieter entscheiden sich lieber dafür ihre Wohnungen oder Häuser langfristig zu vermieten als kurzfristig, beispielsweise an Handwerker, Monteure oder Arbeiter, die nur für eine kurze Zeit eine Unterkunft benötigen. Sie erhoffen sich dadurch weniger Arbeit und Aufwand, indem ein einziger Mieter für eine lange Zeit ihre Unterkunft bewohnt und ordentlich pflegt. Doch viele Vermieter trifft der große Schlag, wenn sie entdecken, dass ihr Langzeit-Mieter in Wahrheit ein Messie ist und die Wohnung oder das Haus komplett vermüllt wurde.

Was ist ein Messie?

Messies leiden unter dem „Messie-Syndrom“, auch Desorganisationsproblematik genannt, und sind in vielen Fällen seelisch gestört. Sie sind nicht in der Lage ihre Alltagsaufgaben vernünftig organisiert zu bekommen und ihre Unterkunft ordentlich zu pflegen und sauber zu halten. Grund dafür ist eine Wertbeimessungsstörung, die dazu führt, dass Messies den Nutzen und den Wert von alltäglichen Gegenständen wie zum Beispiel Kleidung, Werkzeug, Lebensmittel und Zeitungen anders einschätzen als gesunde Menschen: Sie können nicht zwischen unwichtig und wichtig, wertlos und wertvoll sowie unbrauchbar und brauchbar unterscheiden.

Meist sind es wertlose Dinge, die immer beschafft werden, sobald es eine Möglichkeit dazu gibt oder stets gesammelt und behalten werden, aber niemals entsorgt. Manche Messies hortet wirklich alles und können sich von nichts trennen, andere sammeln dagegen lediglich eine bestimmte Art von Gegenständen, beispielsweise Werkzeuge.

Zahlreiche Messies leiden sehr unter ihrem Sammelzwang und ihrer Unordnung und schämen sich sogar dafür. Daher fällt es ihnen schwer, sich Hilfe zu suchen. Auch für die Familien und die Angehörigen eines Messies ist es schwierig, sich mit der vorhandenen Situation

auseinanderzusetzen und zu reagieren. Häufig grenzen sich Messies auch von ihrem sozialen Umfeld ab, wenn dieses versucht einzugreifen. Grund dafür ist die Tatsache, dass Messies sich nicht eingestehen wollen, dass sie überhaupt etwas falsch machen oder gar Hilfe benötigen.

Wie erkenne ich einen Messie?

Folgende Eigenschaften sind typisch für einen Messie:

- Zwanghaftes Sammeln von gebrauchten oder wertlosen Gegenständen
- Unpünktlichkeit und Probleme mit der Einteilung von Zeit
- Unordentlichkeit innerhalb der eigenen Unterkunft
- Schwierigkeiten Prioritäten zu setzen
- Schwierigkeiten geplante Handlungen umzusetzen
- Hygienische Probleme bis hin zur Geruchsbelästigung
- Handlungsunfähigkeit in entscheidenden Situationen im Alltag
- Ignorieren / Aufschieben von normalen sozialen Verpflichtungen
- Hilflosigkeit vor der eigenen Situation und dem Chaos
- Wenig bis kein sozialer Umgang mit anderen Menschen

Wie kann man einem Messie helfen?

Folgende Hilfen für Messies oder deren Angehörige sind möglich:

- Messie-Coaching durch Experten: Beratung durch Erstellen von Arbeitsplänen und Unterstützung bei der Einhaltung von diesen mit einer Ermutigung beim Aufräumen
- Öffentliche Beratungsangebote: zum Beispiel ein Haushalts-Organisations-Training
- Verhaltenstherapeutische Einzel- oder Gruppen-Behandlung durch einen Psychologen; in einigen Fällen bis hin zu einer medikamentösen Behandlung
- Haushaltshilfe: wird von Messies oft als unnötig angesehen, da sie selbst die Kontrolle behalten möchten
- Messie-Hilfe-Telefon

Wenn Messies es tatsächlich schaffen sich helfen zu lassen, ist es meist schon zu spät, denn das Messie-Verhalten sorgt in einigen Fällen zu einer kompletten „Vermüllung“ bzw. Verwahrlosung der Unterkunft. Teilweise sind einzelne Bereiche oder sogar die ganze Wohnung oder das ganze Haus gar nicht mehr betretbar. Doch was kann ein Vermieter gegen einen Messie-Mieter unternehmen? Kann er eine Räumung verlangen oder dem Mieter fristlos kündigen?

Ich bin Vermieter und mein Mieter ist ein Messie! Wie schütze ich mein Eigentum?

Fakt ist: Ein Vermieter kann nur etwas gegen einen Messie-Mieter unternehmen, wenn andere Mieter oder sogar die Bausubstanz geschädigt werden. Das bedeutet: Ein Mieter kann an sich so viele Dinge in seiner Unterkunft aufbewahren, wie er möchte – so lange es nicht modert, stinkt oder fault. Grund dafür ist die Tatsache, dass ein Mieter während der Mietzeit eigentümerähnliche

Rechte an der Wohnung oder dem Haus besitzt und von diesen nach seinen ganz eigenen Vorstellungen Gebrauch machen kann.

Rechtlich trifft jeden Mieter nach § 105 Zivilgesetzbuch allerdings auch die allgemeine Obhutspflicht: Sie besagt, dass der Mieter die Wohnung / das Haus sorgfältig behandeln muss und Schäden zu vermeiden sind, denn er bewohnt eine fremde Sache, die nicht ihm gehört. Die Obhutspflicht gilt als Nebenpflicht aus dem Mietvertrag. Dazu gehört auch die Pflicht Hausmüll zu entsorgen, besonders verdorbene Lebensmittel und Speisereste. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, sondern hortet den Hausmüll, hat dies unangenehme Gerüche oder sogar Ungeziefer zur Folge.

Sobald ein Vermieter entsprechende verdächtige Anzeichen bemerkt, sollte er umgehend handeln. Bei einem begründeten Verdacht darf er darauf bestehen, sich die Wohnung / das Haus anzusehen. Er muss seinen Besuch vorab ankündigen und der Mieter ist dazu verpflichtet ihn in die Unterkunft hereinzulassen.

Bestätigt sich der Verdacht des Vermieters, sollte er den „Problem-Mieter“ unbedingt abmahnen: Der Mieter muss offiziell aufgefordert werden, sein vertragswidriges Verhalten in Zukunft zu unterlassen. Der Vermieter muss dem Mieter nahelegen, dass der Hausmüll aus der Unterkunft entfernt werden muss und bereits entstandene Schäden beseitigt werden müssen. Empfehlenswert ist es, dem Mieter dafür eine genaue Frist zu setzen.

Zusätzlich kann der Vermieter beim zuständigen Gericht die Aufnahme eines Betreuungsverfahrens anfordern: Dies ist ratsam, wenn der Mieter augenscheinlich nicht mehr in der Lage ist, sich selbst um die Angelegenheit zu kümmern. Dafür ist es wichtig dem Gericht den genauen Sachverhalt zu beschreiben und die Notwendigkeit deutlich zu machen, zum Beispiel eine detaillierte Ausführung des Zustandes der Unterkunft oder auch Beschwerden von weiteren Mietern.

Ist die Abmahnung nicht erfolgreich und ändert sich nichts an dem Verhalten des Messie-Mieters, wovon meistens auszugehen ist, kann der Vermieter dem Mieter kündigen. Hilfreich sind bei einem Rechtsstreit immer zusätzliche Beschwerden von anderen Mietern, beispielsweise über den Gestank im Flur, oder auch eine genaue schriftliche Dokumentation von der Besichtigung der Unterkunft vor der Abmahnung. Ist die Wohnung oder das Haus durch die vernachlässigte Sorgfaltspflicht des Mieters deutlich gefährdet, kann der Vermieter dem Mieter sogar eine fristlose Kündigung aussprechen. Nach § 543 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) kann dem Vermieter in so einem Fall keine Fortsetzung des Mietverhältnisses zugemutet werden.

Tipp: Eine gute Möglichkeit sich vor Messies erfolgreich zu schützen ist von der Langzeitvermietung auf die Kurzzeitvermietung an Monteure umzusteigen. Mehr Rechte und höhere Einnahmen sind zwei gute Gründe von der langfristigen Vermietung auf die Monteurzimmer Vermietung umzusteigen. Möchten Sie mehr zu diesem Thema erfahren, dann lesen unseren weiteren Artikel oder rufen Sie uns unter der gebührenfreien Nummer 0800-440-1213 an. Unser Team berät Sie kostenfrei!

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.