



Marco Hesser
Rechtsanwalt
informiert:

Kündigung des Mietvertrages wegen pflichtwidrigen Verhaltens

Die außerordentliche Kündigung in einem laufenden Mietvertrag wegen Verletzung einer Pflicht ist möglich nach § 543 Absatz 1 und 3, Satz 1 BGB. Ergänzend legt § 569 Absatz 2 BGB fest, dass die Störung des Hausfriedens als wichtigen Grund i.S.d. § 543 Absatz 1 BGB zur Kündigung berechtigt.

§ 569 Absatz 2 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 BGB liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Wie jede Kündigung eines Wohnraum Mietverhältnisses muss auch die Kündigung wegen Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs bzw. erheblicher Pflichtverletzungen oder Störung des Hausfriedens schriftlich nach § 568 Absatz 1 BGB erfolgen. Nach § 569 Absatz 4 BGB ist auch bei einer fristlosen Kündigung der Grund anzugeben, der zur Kündigung geführt hat. Der Kündigungsgrund muss so genau umschrieben werden, dass er individualisierbar und von anderen Sachverhalten abgrenzbar ist, denn der Kündigungsempfänger muss Klarheit über seine Rechtsposition und die Möglichkeiten seiner Rechtsverteidigung erhalten.

Der Begriff des Hausfriedens ist nicht gesetzlich vorgegeben. Darunter wird das Erfordernis der gegenseitigen Rücksichtnahme durch die Nutzer von Wohn- und sonstigen Räumen in einem Gebäude verstanden. Störung ist ein dagegen verstoßendes Verhalten, welches dem Kündigungsempfänger zurechenbar sein muss. Zurechenbar ist das Verhalten eines Mitbenutzers oder Untermieters. Die Störung muss sich auf einen Nutzer des Gebäudes auswirken. In der Regel wird die Störung von einem Bewohner oder sonstigen Nutzer des Gebäudes ausgehen. Die Störung muss nachhaltig sein, was einen schweren Verstoß gegen den Hausfrieden voraussetzt oder mehrere Störungen mit Wiederholungsgefahr.

Der Kündigung muss eine Abmahnung vorausgehen nach § 543 Abs. 3 BGB. In der Abmahnung ist die beanstandete Pflichtverletzung anzugeben. Die Störung des Hausfriedens muss konkret angegeben werden verbunden mit der Aufforderung, diese Pflichtverletzung, wenn sie andauert, innerhalb einer Abhilfefrist zu beseitigen oder, wenn sie bereits beendet ist, zukünftig zu unterlassen. Wird eine Kündigung kurz nach der erteilten und zugegangenen Abmahnung ausgesprochen, ohne dass ein erneuter Pflichtverstoß hinzugekommen ist, erfolgt die Kündigung zu früh.

Rechtsanwalt Marco Hesser

Ihr Fachmann in rechtlichen Dingen



Die Störung des Hausfriedens muss zur Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses führen. Diese ist objektiv zu beurteilen. Sie bezieht sich auf den Zeitpunkt der Beendigung des Vertragsverhältnisses durch ordentliche Kündigung oder Zeitablauf. Eine bloße Zerrüttung des Vertragsverhältnisses ist nicht ausreichend. Eine lange Restdauer des Vertrages führt eher zur Unzumutbarkeit als eine kurze.

Es sind umfassend alle tatsächlichen und selbstverständlich im Fall eine Rechtsstreit zu beweisende Umstände zu berücksichtigen, wie das bisherige Verhalten der Parteien, Art, Dauer, Häufigkeit und Auswirkungen der Störung bzw. Pflichtverletzung, Verursachung und Verschulden. Ein Verschulden des Kündigungsempfängers ist nicht erforderlich, liegt es vor, ist es besonders zu berücksichtigen.

Beispiele für eine Störung des Hausfriedens nach § 569 Absatz 2 BGB, die zur Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses führen können, sind dauernde unzumutbare Belästigung der Hausbewohner durch notwendig werdende nächtliche Polizeieinsätze gegen Hausbewohner, Ruhestörungen durch Reparaturen zur Unzeit, häufige Lärmstörungen zur Nachtzeit, wiederholte Belästigungen und Behinderungen anderer Mieter und deren Besucher.(mh)