



## Liegenschaftsrecht für die Forstwirtschaft (Teil I) – Kündigung von Mietverhältnissen

Die Landesforstverwaltung Brandenburg betreut neben den Forstbetriebsflächen im Land auch diverse bebaute Liegenschaften, die von Mietern bzw. Pächtern genutzt werden. Die Mietverhältnisse werden in speziellen Teams der Ämter für Forstwirtschaft (AfF) betreut, namentlich geht es um Fragen des Abschlusses, der Änderung und Beendigung von Mietverträgen sowie der Mieterhöhung und der jährlichen Betriebskostenabrechnung. In loser Folge werden in den nächsten Monaten zu dem Themenschwerpunkt „Liegenschaftsrecht für die Forstwirtschaft“ insbesondere die Einzelthemen „Kündigung von Mietverhältnissen“, „Betriebskostenabrechnung“ und „Mieterhöhung“ behandelt werden. Am 1. und 2. November fand zudem in der Forstschule Finkenkrug ein Seminar zu diesem Themenkomplex „Mietrecht“ statt.

### I. Kündigung von Mietverhältnissen

Wirft die Kündigung von Mietverhältnissen aus Mietersicht weniger Probleme auf, ist die Vermieter Kündigung hingegen ein heikles Thema. Es fragt sich primär, welche gesetzlichen Kündigungsgründe vorgesehen sind und ob die gegebene Situation bereits einen Grund zur Kündigung rechtfertigt. Bei einer außerordentlichen Kündigung gilt es, den unliebsamen Mieter wirksam abzumahnern; generell eine Kündigung zu erklären, die auch vor Gericht Bestand hat. Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Stolperfallen, die einer rechtswirksamen Kündigung oder deren Durchsetzung im Weg stehen könnten. Hier ist der rechtzeitige Hinweis des Vermieters auf die Widerspruchsmöglichkeit des Mieters, das Begründungserfordernis oder der ausdrückliche Widerspruch gegen eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses zu nennen. Weiter kann ein Vermieter sein bestehendes Kündigungsrecht auch durch zu große Nachsicht mit dem Mieter schlicht verwirken. Schließlich bestehen bei der ordentlichen Kündigung je nachdem, ob es sich um Wohnraum oder nicht handelt, unterschiedlichste Kündigungsfristen, deren Berechnung nicht immer einfach ist. Der folgende Beitrag soll diesbezüglich Licht ins Dunkel bringen.

### Allgemeines zur Kündigung

#### 1. Wohnraumverhältnisse, Widerspruchsmöglichkeit

Für beide Kündigungsarten bestehen Besonderheiten für Wohnraum in den §§ 549 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). So ist die Kündigung hier zwingend **schriftlich** zu erklären und der Vermieter soll den Mieter nach § 568 Abs.2 BGB auf

die Möglichkeit, die Form und die Frist eines Widerspruchs rechtzeitig hinweisen. Dem Mieter steht ein solches Widerspruchsrecht immer dann zu, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter selbst, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt jedoch nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen Kündigung berechtigt. Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses bei ordnungsgemäßer Belehrung gemäß § 574b Abs.2 S.1 BGB ablehnen, wenn der Mieter ihm gegenüber den Widerspruch nicht spätestens **zwei Monate** vor Ablauf des Mietverhältnisses erklärt. Es ist demnach darauf zu achten, dass der Hinweis auf das Widerspruchsrecht so zeitig erfolgt, dass die genannte Frist noch eingehalten werden kann. Hat der Vermieter jedoch nicht auf die Widerspruchsmöglichkeit des § 574 BGB hingewiesen, verlängert sich die Widerspruchsfrist, so dass der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären kann.

## 2. Rückgabepflicht

Aus der Kündigung folgt die Pflicht des Mieters, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Hierbei muss der Zustand der Mietsache der vertraglichen Vereinbarung entsprechen. Es muss also z.B. bei wirksamer (!) Abrede über die Pflicht des Mieters, Schönheitsreparaturen in angemessener Zeit durchzuführen, in fachmännischer Art und Weise eine Renovierung der erforderlichen Wohnungsteile erfolgt sein.

Vorsorglich sollte der Vermieter bereits bei Kündigung der **stillschweigenden Verlängerung** des Mietverhältnisses widersprechen. Erklärt der Vermieter nicht spätestens innerhalb von zwei Wochen des fortwährenden Gebrauchs der Mietsache durch den Mieter seinen entgegenstehenden Willen, so verlängert sich das Mietverhältnis nach § 545 S.1 BGB auf unbestimmte Zeit. Die Frist beginnt mit der Kenntnis des Vermieters von der Fortsetzung des Gebrauchs.

Vorsicht ist auch bei **zurückgebliebenen Sachen** geboten. Eine bloße Teilräumung durch den Mieter ist nicht zulässig. Hierzu reicht es jedoch nicht aus, dass nur einzelne Gegenstände hinterlassen werden, maßgeblich sind die anfallenden Beseitigungskosten und die Größe der nicht geräumten Fläche. An einzelnen zurückgebliebenen Sachen trifft den Vermieter die verkehrsübliche Sorgfalt, so dass er auch für eine fahrlässige Beschädigung der vom Mieter hinterlassenen Gegenstände haftbar gemacht werden kann. Dem Vermieter steht auch kein Abnahmeverweigerungsrecht zu, sollten sich die Mieträume nicht im vertragsgemäßen Zustand befinden. Macht er dennoch ein solches geltend, gerät er dadurch in Annahmeverzug und hat nur einen Schadenersatzanspruch wegen Schlechterfüllung der Räumungspflicht (BGHZ 104, 285).

Der Mieter muss die Mietsache auch grundsätzlich frei von **Einbauten**, die während der Mietzeit vorgenommen wurden, zurückgeben. Dies gilt unabhängig von einer vorherigen Zustimmung des Vermieters oder wenn bereits der Vermieter die Veränderung vorgenommen hatte. Maßgeblich ist die getroffene Vereinbarung, wie im Falle des Auszugs mit vorgenommenen Änderungen zu verfahren ist.

Schließlich darf die gemietete Sache auch bei Überschreitung der Mietdauer vom Vermieter **nicht eigenmächtig zurückgenommen** werden. Hierzu wäre zunächst

eine Räumungsklage mit anschließender Zwangsvollstreckung erforderlich. Daneben steht dem Vermieter nach den §§ 546a, 571 BGB für die Dauer der Vorenthaltung eine Entschädigung in Höhe der vereinbarten oder der ortsüblichen Miete zu.

### 3. Vertretung

Bedient sich der kündigende Vertragspartner eines Vertreters, muss dieser die Erklärung namens und in Vollmacht des Vertragspartners abgeben und die **Originalvollmacht** beifügen; ist die Originalvollmacht nicht beigelegt, kann der andere Vertragspartner die Kündigung gemäß § 174 BGB unverzüglich zurückweisen (BGH NJW 1981, 1210; 1994, 1472; OLG Hamm NJW-RR 05, 134), so dass diese keine Wirkung erzielt, sondern wiederholt werden muss.

#### ordentliche Kündigung

Bei der Kündigung von Mietverhältnissen unterscheidet man die ordentliche und die außerordentliche Kündigung. Zunächst soll die ordentliche Kündigung beleuchtet werden, wobei zwischen der Kündigung von Wohnraum (§§ 573 ff. BGB) und anderen Sachen (§ 580a BGB) differenziert werden muss.

#### **Andere Sachen (insbesondere Gewerberaummietverhältnisse und (bewegliche Sachen))**

Bei Mietverhältnissen, die sich nicht auf Wohnraum beziehen, ist bezüglich der **Kündigungsfristen** zu beachten, ob es sich um Geschäftsräume oder andere Räume, die gerade keine Geschäftsräume, sind bzw. Grundstücke oder auch bewegliche Sachen handelt. Die Kündigung für Geschäftsräume ist gemäß § 580a Abs.2 BGB spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig. Bei Grundstücken und Räumen, die keine Geschäftsräume sind, bemisst sich die Kündigungsfrist anhand der Mietdauer: Ist die Miete nach Tagen bemessen, ist das Mietverhältnis nach § 580a Abs.1 Nr.1 BGB an jedem Tag zum Ablauf des folgenden Tages kündbar. Wird die Miete nach Wochen bemessen, ist aufgrund von § 580a Abs.1 Nr.2 BGB spätestens am ersten Werktag einer Woche zum Ablauf des folgenden Sonnabends zu kündigen. Wenn die Miete nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, kann gemäß § 580a Abs.1 Nr.3 BGB spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke jedoch nur zum Ablauf eines Kalendervierteljahres gekündigt werden.

#### **Wohnraum**

Bei Wohnraum ist der Mieter jederzeit berechtigt, zu kündigen, der Vermieter jedoch gemäß § 573 Abs.2 BGB nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses. Ein solches ist insbesondere gegeben, wenn der Mieter schuldhaft **vertragliche Pflichten verletzt** hat (§ 580a Abs.2 Nr.1 BGB), also beispielsweise mit Zahlungen auf die Miete oder auf die Kautionsforderung im Rückstand ist, soweit dadurch nicht bereits ein außerordentlicher Kündigungsgrund gegeben ist. Ein weiterer Kündigungsgrund ist gegeben bei nachlässiger oder absichtlicher Zahlungsverspätung. Ferner bei vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache, der z.B. bei unerlaubter Tierhaltung trotz Abmahnung gegeben sein kann. Ebenso können die

Vernachlässigung der Wohnung oder die Belästigung des Vermieters oder der Mitmieter rechtfertigen, wegen schuldhafter Vertragspflichtverletzung ordentlich zu kündigen.

Ein weiterer Kündigungsgrund ist die **Eigenbedarfskündigung** gemäß § 573 Abs.2 Nr.2 BGB, wenn der Vermieter die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Hier ist die ernsthafte Absicht des Vermieters zu fordern, die Wohnung für sich oder die genannten Personen – wenn auch auf begrenzte Zeit, jedoch nicht nur vorübergehend – nutzen zu wollen. Der Grund, der zur Eigenbedarfslage geführt hat, ist grundsätzlich unbedeutend. Vorsicht ist jedoch geboten bei nur vorgeschobenem Eigenbedarf, mit dem sich der Vermieter dem Vorwurf des Rechtsmissbrauches aussetzen könnte, was zur Unwirksamkeit der Kündigung und zu Schadenersatzansprüchen des Mieters führen kann. Die Beweislast für das Vorliegen einer Eigenbedarfssituation liegt beim Vermieter.

Schließlich kann der Vermieter nach § 580a Abs.2 Nr.3 BGB ordentlich kündigen, wenn er bei Fortsetzung des Mietverhältnisses **an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert** wäre. Die Anforderungen sind hierbei nicht zu überspannen: Für die Kündigung wegen Abbruchs muss beispielsweise weder die Genehmigung für einen Neubau vorliegen noch die Abbruchgenehmigung im Kündigungsschreiben erwähnt werden (BayObLG NJW-RR 94,78), wohl aber eine überschlägige Ertragskalkulation.

Durch die Formulierung „insbesondere“ ist klargestellt, dass die Aufzählung der Kündigungsgründe **nicht abschließend** ist, sondern es werden auch weitere Gründe anerkannt, jedoch nur dann, wenn diese denen des § 573 Abs.2 BGB gleichgewichtig sind.

Zu beachten ist, dass die Kündigung gemäß § 568 Abs.1 BGB **schriftlich** erfolgen und nach § 573 Abs.3 S.1 BGB vom Vermieter **begründet** werden muss. Dies soll dem Mieter ermöglichen, frühzeitig Klarheit über seine Rechtsstellung zu verschaffen. Fehlt die Begründung, ist die Kündigung bereits aus diesem Grunde unwirksam. Ausdrücklich verhindert werden soll ein Nachschieben von Gründen, die bereits bei der Kündigung vorgelegen haben, jedoch nicht mitgeteilt wurden, § 573 Abs.3 S.2 BGB. Allerdings können Gründe, die erst nach Ausspruch der Kündigung entstanden sind, zur Aufrechterhaltung der Kündigung für den Fall des Wegfalls des ursprünglichen Kündigungsgrundes nachgeschoben werden.

**Die Kündigungsfrist** bei Wohnraummietverhältnissen unterscheidet sich von der Kündigung anderer Sachen insofern, als dass spätestens am dritten Werktag zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden kann. Die Kündigungsfrist beträgt demnach beiderseits drei Monate abzüglich einer Karenzzeit von drei Werktagen, für den Vermieter verlängert sich diese jedoch gemäß § 573c Abs.1 S.2 BGB um jeweils drei Monate nach fünf und acht Jahren Mietdauer. Bei fünfjähriger Vertragsdauer ergibt sich eine Kündigungsfrist von sechs Monaten, bei achtjähriger Mietdauer eine Frist von neun Monaten.

Bei der Berechnung der Kündigungsfrist ist zu beachten, dass der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 17.12.2004 (Az.: III ZR 172/04) den Samstag als Werktag qualifiziert hat, so dass die Regelung des § 193 BGB auf die Kündigung weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar ist. Kündigt der Mieter z.B. am

Freitag, den 03.02.2006, ist die Kündigung zum 30.04.2006 wirksam. Kündigt er hingegen am Sonnabend, den 04.02.2006, ist zum 31.05.2006 wirksam gekündigt worden, da eine Kündigung, die nicht fristgemäß zugeht, zum nächst zulässigen Termin wirkt (OLG Hamm MDR 1994, 56). Hingegen kann auch noch am Mittwoch, den 05.10.2005 wirksam zum 31.12.2005 gekündigt werden, da der Mittwoch der dritte Werktag im Oktober 2005 war.

### **Außerordentliche Kündigung**

Auch bei der außerordentlichen Kündigung ist zwischen „anderen Sachen“ (§ 543 BGB) und Wohnraum (§ 569 BGB) zu differenzieren. Sowohl Mieter als auch Vermieter können das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Der Kündigende muss den zur Kündigung führenden wichtigen Grund nach § 569 Abs.4 BGB in dem Kündigungsschreiben angeben.

### **Abmahnung**

Zwingende Voraussetzung jeder fristlosen Kündigung ist gemäß § 543 Abs.3 S.1 BGB eine vorherige Abmahnung oder eine zur Abhilfe bestimmte Fristsetzung. Hierdurch soll dem Mieter sein unerwünschtes Verhalten vor Augen gehalten und ihm die Möglichkeit eröffnet werden, sein Verhalten auf die Abmahnung einzustellen, künftige Verstöße also zu unterlassen. Es gibt jedoch Ausnahmen von der Pflicht des Vermieters zur Abmahnung. Gemäß § 543 Abs.3 S.2 BGB ist eine solche nicht erforderlich, wenn eine Frist oder eine Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht, wenn die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder wenn der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist. Ist einer dieser Fälle einschlägig, geht der Gesetzgeber von der Entbehrlichkeit einer Abmahnung aus.

In der Abmahnung ist möglichst genau anzugeben, weshalb diese erfolgt, um dem Mieter die Chance zu eröffnen, sein Verhalten anzupassen bzw. Einwände hiergegen vorbringen zu können. Es ist also z.B. der Verstoß gegen die Hausordnung mit Nennung des Paragraphen der Hausordnung und der konkrete Zeitpunkt des Verstoßes anzugeben. Zugleich sollte eine Abmahnung immer auch die Androhung der außerordentlichen Kündigung beinhalten.

### **Andere Sachen (insbesondere betreffend Geschäftsräume und bewegliche Sachen)**

Wie bei der ordentlichen Kündigung werden auch hier (§§ 543 Abs.2 BGB) gesetzliche Regelbeispiele vorgegeben, wann ein wichtiger Grund anzunehmen ist. Dies ist zum einen der Fall, wenn dem Mieter der **vertragsgemäße Gebrauch** der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder **entzogen** wird (§ 543 Abs.2 Nr.1 BGB). Auf der anderen Seite kann ein Vermieter gemäß § 543 Abs.2 Nr.2 BGB außerordentlich kündigen, wenn der Mieter die Mietsache vernachlässigt und sie dadurch erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt.

Eine **Vernachlässigung** ist beispielsweise dann gegeben, wenn der Mieter des Nachts wiederholt Essen anbrennen lässt und so die Gefahr eines Wohnungsbrandes heraufbeschwört (LG Duisburg DWW 1991, 342). Füttert der

Mieter Tauben, so ist die fristlose Kündigung gerechtfertigt, wenn durch die Immissionen der Tauben (Milben etc.) andere Mieter erheblich beeinträchtigt werden oder das Mietobjekt etwa durch ätzenden Taubenkot in erheblichem Umfang gefährdet wird (AG Frankfurt/ Main WuM 1977, 66).

Bei **ungenehmigten Einbauten** des Mieters ist der Kündigungsgrund der Vernachlässigung gegeben, wenn in die bauliche Substanz des Hauses eingegriffen wird (BGH NJW 1974, 1463): Der Mieter muss solche Veränderungen nach Abmahnung rückgängig machen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Mieter keinen Anspruch auf Duldung der baulichen Maßnahme durch den Vermieter hatte. Hier hat eine Interessenabwägung zwischen Vermieter und Mieter zu erfolgen. Reißt der Mieter etwa Wände zwischen zwei Zimmern ein, ohne zuvor die Einwilligung des Vermieters eingeholt zu haben, so liegt darin grundsätzlich ein Kündigungsgrund. Der Vermieter ist auch dann zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter den ohne Genehmigung vorgenommenen Einbau von Dusche, Handwaschbecken und Toilettenschüssel nicht rückgängig macht (AG Berlin-Tiergarten GE 2000, 127). Lagert der Mieter Gerümpel und Müll in einer Weise und einem Umfang, dass entweder die Mitmieter belästigt werden oder die Bausubstanz konkret gefährdet ist, ist die fristlose Kündigung ebenfalls gerechtfertigt (AG Rheine WuM 1987, 153).

Die **unerlaubte Gebrauchsüberlassung** an einen Dritten (auch ohne Untermietvertrag), ohne dazu berechtigt zu sein oder ohne vertraglich notwendige Einwilligung des Vermieters eingeholt zu haben, stellt grundsätzlich nach den §§ 540, 543 Abs.2 S.1 Nr.2 BGB einen Kündigungsgrund dar. Die Kündigung ist jedoch ausgeschlossen, wenn ein Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis besteht. Die Voraussetzung hierfür ist ein „berechtigtes Interesse“ des Mieters gemäß § 553 Abs.1 S.1 BGB, dazu zählen bereits alle grundsätzlich einleuchtenden wirtschaftlichen und persönlichen Gründe. Beispiele aus der Rechtsprechung sind die Aufnahme der Eltern (vgl. BayObLG ZMR 98, 24) oder die Aufnahme eines Lebensgefährten zur Bildung oder Fortführung eines auf Dauer angelegten Haushaltes, worauf der Mieter grundsätzlich Anspruch hat (BGH NJW 04, 56). Es besteht hingegen immer dann kein Anspruch auf die Erteilung einer Untervermietungserlaubnis, wenn dem Vermieter die Überlassung des Wohnraums an einen Dritten nicht zugemutet werden kann. Dies ist der Fall, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt oder der Wohnraum übermäßig belegt würde (553 Abs.1 S.2 BGB). Das Mietverhältnis kann auch nicht fristlos gekündigt werden, wenn die Wohnung durch Zuzug von Angehörigen des Mieters überbelegt ist, jedenfalls dann nicht, wenn für den Vermieter beeinträchtigende Auswirkungen nicht feststellbar sind. Dann kommt grundsätzlich nur eine fristgemäße Kündigung gemäß § 573 Abs.1 BGB in Betracht (BGH, Beschluss vom 14.07.1993, GE 1993, 914). Als Faustregel kann angenommen werden, dass für jeden Erwachsenen acht bis neun m<sup>2</sup> und für jedes Kind bis zu sechs Jahren sechs m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung stehen müssen (LG Berlin, Urteil vom 26.03.1990, GE 1991, 625).

Weiter kann dem Mieter nach § 543 Abs.2 Nr.3a BGB gekündigt werden, wenn er mit zwei aufeinander folgenden Mieten oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete **in Verzug** ist, was nach dem Verhältnis zur vollen Miete mit Rücksicht auf die Umstände des Einzelfalls zu beurteilen ist. Jedoch kann sich der Mieter nicht erfolgreich darauf berufen, nur für einzelne Monate, die jedoch nicht aufeinander folgen, im Mietrückstand zu sein. Der Mieter setzt den Grund für eine außerordentliche Kündigung auch dann, wenn die gezahlten Beträge jeweils für sich

gesehen nur einen Bruchteil der monatlichen Miete, insgesamt aber mindestens zwei volle Monatsmieten ausmachen.

Unangebracht ist eine besondere Nachsicht des Vermieters bei Zahlungsrückstand bzw. unpünktlicher Zahlung des Mieters, da die sog. **Verwirkung** droht. Die Kündigung wegen Zahlungsverzuges kann nämlich, wenn sie nicht innerhalb angemessener Frist ausgeübt wird, verwirkt werden, d. h. der Vermieter ist mit seiner Kündigung ausgeschlossen. Erforderlich ist hierzu ein gewisses Zeit- und Umstandsmoment. Ein Recht ist nämlich verwirkt, wenn der Berechtigte es längere Zeit hindurch nicht geltend gemacht hat und der Verpflichtete sich darauf eingerichtet hat und sich aus dem gesamten Verhalten des Berechtigten auch darauf einrichten durfte, dass dieser das Recht in Zukunft nicht geltend machen werde (BGHZ 43, 292; 84, 281; 105, 298; NJW 82, 1999). Nimmt der Vermieter beispielsweise mehrmals eine die Kündigung begründende verspätete Zahlung an, muss er, um das Kündigungsrecht nicht zu verlieren, den Mieter darauf hinweisen, dass er in Zukunft sein Kündigungsrecht ausüben werde, oder er muss abmahnen. Zahlt der Mieter die Miete nach Abmahnung auch nur ein weiteres Mal unpünktlich, ist der Vermieter bereits zur fristlosen Kündigung berechtigt (BGH, Urteil vom 24.11.2005 - VII ZR 87/04).

### **Wohnraum**

Bei der außerordentlichen Kündigung von Wohnraum lässt das Gesetz in § 569 BGB weitere „wichtige Gründe“ im Sinne des § 543 Abs.1 BGB zu. So kann der Mieter außerordentlich kündigen, wenn die Wohnung so beschaffen ist, dass die Benutzung mit einer **erheblichen Gefährdung der Gesundheit** verbunden ist (§ 569 Abs.1 S.1 BGB). Maßgebend ist die objektive erhebliche Gefährdung der Gesundheit nach dem aktuellen medizinischen Erkenntnisstand zum Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts über die Wirksamkeit der Kündigung (BVerfG GE 1998, 1208). Die Schädigung muß noch nicht eingetreten sein, aber Gesundheitsstörungen mit Krankheitsbild müssen konkret zu befürchten sein (LG Berlin ZMR 2002, 752). Abzustellen ist hierbei nicht auf den Gesundheitszustand des Mieters, sondern auf die allgemeinen gesundheitlichen Anforderungen. Ein etwaiges Verschulden des Vermieters ist diesbezüglich unerheblich, er haftet also verschuldensunabhängig.

Der Vermieter kann hingegen nach § 569 Abs.2 BGB kündigen, wenn der Mieter den **Hausfrieden nachhaltig stört**, so dass dem Vermieter unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist oder der sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Die Störung des Hausfriedens muss nachhaltig sein, was bei einem schweren Verstoß gegen den Hausfrieden oder mehreren Störungen mit Wiederholungsgefahr gegeben ist. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses ist nicht schon bei einer bloßen Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses unzumutbar, vielmehr ist diese Frage objektiv zu beurteilen. Weiterhin muss die Störung dem Risikobereich des Kündigungsempfängers zurechenbar sein: Dazu gehört auch das Verhalten eines Mitbenutzers bzw. Untermieters. Ein Verschulden des Mieters ist grundsätzlich nicht erforderlich. Auch bei einer Kündigung wegen Störung des Hausfriedens ist die Kündigung zeitnah zu erklären, um eine **Verwirkung** auszuschließen. Beispiele aus der Rechtsprechung sind Beleidigungen des Vermieters, wobei es jedoch sehr auf den Einzelfall ankommt; andauernde unzumutbare Belästigungen der Hausbewohner oder anderer Mieter, auch wenn sie

von Kindern ausgehen (LG Essen ZMR 02, 597) oder tätliche Angriffe bzw. die Bedrohung der körperlichen Unversehrtheit. Hingegen sind **keine Kündigungsgründe**: Die mietvertraglich nicht verbotene Tierhaltung, solange das Tier den Hausfrieden nicht stört (LG Berlin GE 05, 871); normale Wohngeräusche, auch der Kinder von Mietern (LG Halle NZM 03, 309). Von den erziehungsberechtigten Mietern kann allerdings erwartet werden, dass sie ihre Kinder zur Rücksichtnahme auf das Ruhebedürfnis der Mitbewohner des Hauses anhalten, insbesondere während der Mittagsruhe sowie in den Abendstunden nach 22.00 Uhr.

Eine Besonderheit in Bezug auf den **Zahlungsrückstand** des Mieters und eine darauf gestützte außerordentliche Kündigung von Wohnraum regelt § 569 Abs.3 Nr.1 BGB: Hiernach ist der für eine außerordentliche Kündigung erforderliche „nicht unerhebliche rückständige Teil der Miete“ nur dann gegeben, wenn er bei zwei aufeinander folgenden Terminen mehr als eine Monatsmiete übersteigt (BGH NJW-RR 87,903). Zahlt der Mieter etwa im November von den vereinbarten 400€ nur 150€ und im darauf folgenden Dezember wiederum nur 200€, ist er mit insgesamt 450€ im Rückstand, so dass eine außerordentliche Kündigung möglich wäre. Dies setzt aber eine ordnungsgemäße Abmahnung voraus, die demzufolge bereits bei der ersten Unregelmäßigkeit ausgesprochen werden sollte.

Da der Katalog der wichtigen Gründe in §§ 543, 569 BGB als **nicht abschließende Regelbeispiele** formuliert ist, kann immer dann außerordentlich gekündigt werden, wenn 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 (insbesondere bei befristeten Mietverträgen) nicht zugemutet werden kann.

RA *Stephan J. Bultmann* / RA *Christian Hippel*,  
SNP Schlawien Naab Partnerschaft, Berlin  
E-Mail: [stephan.bultmann@schlawien-naab.de](mailto:stephan.bultmann@schlawien-naab.de)