



Mietrecht aktuell

Kündigung, fristlos wegen Ignorieren von Verboten

Nach ständiger Rechtsprechung ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses berechtigt, wenn der Mieter ein rechtskräftiges vom Vermieter erstrittenes Urteil nicht befolgt, z. B. zur Vornahme von bestimmten Handlungen, Beseitigung von baulichen Änderungen oder Unterlassung von störenden Handlungen.

(BVerG, Beschluss v. 18.1.1996, WUM 1996, 263)

Aber auch das Ignorieren eines Verbotes, das der Vermieter ausgesprochen hat, kann den Vermieter – ohne dass hierüber bereits rechtskräftig entschieden ist – zur fristlosen Kündigung berechtigen.

So hat z. B. das AG Rastatt (Urteil v. 26.4.2005, Az.: 3 C 341/03, DWW 2005, 331) entschieden, dass der Vermieter jedenfalls zur ordentlichen Kündigung berechtigt ist, wenn der Mieter trotz Abmahnung gegen ein vertraglich vereinbartes Rauchverbot in den Mieträumen verstößt.

Auch das Ignorieren des Verbots der Hundehaltung durch den Mieter, das wegen wiederholter Verunreinigungen des Gemeinschaftsgartens durch Hundekot ausgesprochen wurde, kann den Vermieter nach einem neuen Urteil des AG Stuttgart zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses sogar ohne Abmahnung berechtigen.

Quelle: „Haus & Grund 2 / 2010“