



Wann kann ein Mietverhältnis außerordentlich gekündigt werden?

Informationen für Mieter und Vermieter

§ 543 Abs. 1 BGB regelt allgemein, dass ein Mietverhältnis von Mieter und Vermieter aus wichtigem Grund außerordentlich gekündigt werden kann. Der wichtige Grund wird dabei leider nicht genau definiert. Es heißt im Gesetzestext lediglich, dass unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen dem Kündigenden die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Mieter können also außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Gebrauch der Mietsache nicht oder nicht rechtzeitig gewährt wird oder wieder entzogen wird (gem. § 543 II Nr. 1 BGB), oder wenn von der Mietsache erhebliche Gesundheitsbeeinträchtigungen für den Mieter ausgehen, z. B. bei starkem Schimmelbefall oder Schadstoffbelastungen. Weitere Gründe sind eine starke Lärmbelästigung aus der Nachbarschaft, Bedrohung oder Beleidigung des Mieters durch den Vermieter oder Personen in seinem Umfeld sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs wie z. B. unzumutbare Raumtemperatur durch Heizungsausfälle im Winter bzw. starke Hitzeentwicklung im Sommer.

Nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB besteht für den Vermieter ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung, wenn der Mieter die Mietsache durch Vernachlässigung seiner Sorgfaltspflicht erheblich gefährdet oder unbefugt einem Dritten überlässt. Nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB darf der Vermieter außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Miete bedeutet in diesem Zusammenhang die Kaltmiete zuzüglich den als Pauschale bzw. als Vorauszahlungen ausgewiesenen Betriebskosten. Gemäß § 569 Abs. III Nr. 1 BGB gilt der Rückstand bei Mietverhältnissen über Wohnraum dann als nicht unerheblich, wenn er den Betrag von einer Monatsmiete übersteigt (Ausnahme: bei Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch). Nach den Änderungen der diesjährigen Mietrechtsnovelle gilt eine außerordentliche Kündigung auch dann, wenn der Mieter mit der Zahlung der Mietkaution in Höhe eines Betrages, welcher der zweifachen Monatsmiete entspricht, in Verzug ist (§ 569 Abs. 2a BGB). Weitere Gründe für eine solche Kündigung sind wiederholte und nachhaltige Verletzungen der Hausordnung durch den Mieter (wenn dadurch der Hausfrieden nachhaltig gestört wird) und ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache durch den Mieter z. B. bei teilgewerblicher Nutzung.

Weitere Informationen zu Apartment vermieten Frankfurt , Vermietung Frankfurt , Wohnung ohne Makler vermieten Frankfurt sowie zu zahlreichen anderen Themen sind auf <https://www.mietwohnungsboerse.de> zu finden.

Pressekontakt

Aigner Immobilien GmbH

Frau Christina Vollmer
Ruffinstraße 26
80637 München

<https://aigner-immobilien.de>
presse@aigner-immobilien.de

Firmenkontakt

Aigner Immobilien GmbH

Frau Christina Vollmer
Ruffinstraße 26
80637 München

<https://aigner-immobilien.de>
presse@aigner-immobilien.de

Die inhabergeführte, mehrfach ausgezeichnete Aigner Immobilien GmbH gehört mit 25 Jahren Markterfahrung und einem durchschnittlichen Objektvolumen von über 300 Mio. Euro im Jahr zu den TOP 5 der Maklerunternehmen im Großraum München. An sieben Standorten in München, Starnberg und Frankfurt am Main konzentrieren sich mehr als 100 Mitarbeiter auf den Verkauf und die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Das Dienstleistungsspektrum reicht von der klassischen Wohnimmobilienvermittlung über die Vermarktung von Investmentprojekten bis hin zum Vertrieb von Bauträgermaßnahmen, die durch eine unternehmenseigene Marketingabteilung begleitet werden. Die Mitarbeiter zeichnet eine fachlich hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche aus. Als Berater und Vermittler begleiten sie Projektentwicklungen im wohnwirtschaftlichen und im gewerblichen Bereich. Darüber hinaus bietet das Unternehmen eine marktorientierte Wertermittlung durch firmeneigene Architekten und Gutachter. Abgerundet wird das Leistungsspektrum durch eine bankenunabhängige Finanzierungsberatung. Die Aigner Immobilien GmbH ist Mitglied von "DIP - Deutsche Immobilien-Partner", dem zu den Branchenführern zählenden, 1988 gegründeten Verbund unabhängiger Immobiliendienstleister mit 14 Partnern an bundesweit mehr als 25 Standorten und vier weiteren Spezialisten aus verschiedenen Service-Organisationen als "preferred partners" mit insgesamt über 800 Experten und einem jährlichen Transaktionsvolumen von rd. EUR 1,5 Mrd. aus vermittelten Immobilienverkäufen sowie mehr als 260.000 Quadratmetern vermittelter gewerblicher Mietfläche (2015).