



Seit **1879** die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

**HAUS+GRUND MÜNCHEN**

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III  
80331 München

Telefon 089/55141 - 0  
Telefax 089/55141 - 366

Presseinformation

München, den 12.02.2020

**Beharrliche Pflichtverletzung – Freilaufende Hunde  
können Kündigungsgrund sein**

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insb. eines Verschuldens des Mieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 BGB).

Dies kann nach einem neuen Urteil des BGH der Fall sein, wenn der Mieter einer Eigentumswohnung seine Hunde – entgegen der Hausordnung und ungeachtet von Abmahnungen des Vermieters – auf den Gemeinschaftsflächen (Grünflächen, Kinderspielplatz) frei d.h. unangeleint laufen lässt. Diese beharrliche Pflichtverletzung stellt nach Auffassung des BGH ein vertragswidriges Verhalten des Mieters dar, das den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Dies gilt unabhängig davon, ob sich Mitbewohner dadurch gestört gefühlt haben oder konkrete Beeinträchtigungen z.B. durch Verunreinigungen nachgewiesen sind (**BGH, Beschluss v. 02.01.2020, VIII ZR 328/19, NZM 2020, S. 105**).

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer  
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN