

MIETER VERSTÖSST GEGEN HAUSVERBOT Dürfen wir fristlos kündigen?

Ein Mieter hat einen Freund, der sich immer wieder übel aufführte. Deswegen haben wir gegenüber ihm ein Hausverbot ausgesprochen. Er kommt aber weiter und macht Ärger. Können wir dem Mieter kündigen?

OSKAR M. AUS MÜNCHEN

Wir legten diese Frage Rudolf Stürzer vor, dem Vorsitzenden von Haus und Grund München. Er schreibt: „Der Vermieter kann wegen wiederholter Lärmbelästigungen und Störungen des



Das Ende: die fristlose Kündigung.

KAI REMMERS/DPA

Hausfriedens einem Besucher gegenüber ein Hausverbot aussprechen. Laufende und erhebliche Lärmbelästigungen stellen eine Störung des Hausfriedens dar, die den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigen kann.“ Der Jurist verweist auf ein Urteil des Landgerichts Hamburg zur fristlosen Kündigung des Mietvertrags (Az. 311 S 89/23). In dem vorliegenden Fall kam es wiederholt zu erheblichen Belästigungen der Mitmieter des Hauses durch Besucher des Mieters, Streitigkeiten zwischen der Mieterin und ihrem (damaligen) Freund sowie zu Einsätzen von Polizei und Rettungswagen. Das LG Hamburg bestätigte die Auffassung des Amtsgerichts, dass die fristlose Kündigung auch dann wirksam wäre, wenn der Mieterin das Verhalten ihres Freundes nicht hätte zugerechnet werden können. Die Mieterin war der Auffassung, sie könne gar keine Pflichtverletzung durch Unterlassen der Durchsetzung des ausgesprochenen Hausverbots begehen, weil die Vermieterin für ihre Wohnung kein Hausverbot aussprechen könne, da sie als Mieterin das Besitzrecht inne habe und bestimmen dürfe, wer sich in ihrer Wohnung aufhalte. Der Vermieter kann, wenn der Besucher wiederholt den Hausfrieden in erheblichem Maße gestört hat, sehr wohl ein Hausverbot aussprechen.