



Zur Kündigung wegen Vermüllung berechtigt?



Bundesverfassungsgericht – Kündigung wegen Vermüllung auch ohne Schaden zulässig

Nach den Umständen des Einzelfalls und selbst bei sehr langer Mietzeit können die Rechte des Vermieters, auch ohne dass bereits ein Schaden entstanden ist, durch eine nicht bloß geringfügige sachgefährdende Nutzung der Wohnung verletzt sein z.B. bei Verdrückung, Vermüllung, Zustellung der Räumlichkeiten mit Sachen des Mieters bis hin zum Nichtbetretenkönnen einzelner Räume - und den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen. Dies hat das Bundesverfassungsgericht vor kurzem entschieden.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 BGB). Dies kann bei einer Vermüllung oder einer Verwahrlosung der Wohnung der Fall sein. Unterschiedlich beantwortet wird von den Mietgerichten die Frage, ob eine Kündigung erst dann möglich ist, wenn in Folge dieser Umstände die Substanz der Mietsache gefährdet ist z.B. durch Schimmelbildung oder Mitbewohner unzumutbar z.B. durch unerträgliche Gerüche beeinträchtigt werden.

In dem zugrundeliegenden Urteil, gegen das die Mieter Verfassungsbeschwerde zum Bundesverfassungsgericht eingelegt hatten, ging es um die Frage, ob der Vermieter bereits dann zur Kündigung berechtigt ist, wenn die Wohnung zwar vermüllt ist, ein konkreter Schaden aber noch nicht eingetreten ist. Nach einem Brandalarm in der streitgegenständlichen Wohnung stellten die Einsatzkräfte einen „katastrophalen Zustand“ der Wohnung fest. Diese war verdrückt, vermüllt und mit Gegenständen des Mieters so zugestellt, dass einzelne Räume nicht mehr betreten werden konnten. Nachdem die Vermieterin den Mieter erfolglos abgemahnt hatte, kündigte sie dem Mieter fristlos und erhob Räumungsklage. Das AG Bremerhaven stellte fest, dass dem Mieter zwar aufgrund seines Besitzrechtes eine erhebliche Bandbreite hinsichtlich der Behandlung der Wohnung zuzugestehen sei. Vorliegend war die Wohnung allerdings nach den vom Amtsgericht getroffenen Feststellungen so zugestellt und teilweise vermüllt, dass man einige Räume gar nicht oder nur schwer habe betreten können. Eine erhöhte Verschmutzung mit einhergehenden drohenden Konsequenzen für die Substanz und die hygienische Situation ist zudem dadurch gegeben, dass die Wohnung nicht mehr im erforderlichen Maß gereinigt werden kann, da hierfür die Flächen nicht begehbar und damit zum Putzen nicht erreichbar sind.

Damit ist nach Auffassung des Gerichts der dem Mieter bei der Behandlung der Wohnung zustehende Ermessensspielraum weit überschritten. Dementsprechend verurteilte das Amtsgericht den Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung. Die Berufung

des Mieters hat das Landgericht Bremen zu-rückgewiesen. Die gegen das Urteil des Landgerichts eingelegte Beschwerde zum Bundesverfassungsgericht hat das Bundesverfassungsgericht nicht zur Entscheidung angenommen. Zur Begründung hat das Bundesverfassungsgericht ausgeführt, dass sich die Fachgerichte bei der gebotenen Gesamtabwägung der widerstreitenden Interessen der Mietvertragsparteien an der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu orientieren haben.

Danach ist das Besitzrecht des Mieters an der von ihm gemieteten Wohnung Eigentum i.S.d. Gewährleistung von Art. 14 Abs. 1, GG. Das verfassungsrechtlich verankerte Persönlichkeitsrecht des Mieters vermittelt dem Mieter das Recht seine Wohnverhältnisse nach seinen Vorstellungen zu gestalten. Daher muss sich der Mieter - bis zur Grenze einer vertraglichen Pflichtverletzung - weder nach den Vorstellungen des Vermieters richten noch nach einem - wie auch immer zu bestimmenden - „üblichen“ oder „wohnungstypischen“ Wohngebrauch. Nach den Umständen des Einzelfalls und selbst bei sehr langer Mietzeit können die Rechte des Vermieters, jedoch auch ohne, dass bereits ein Schaden entstanden ist, durch eine nicht bloß geringfügige sachgefährdende Nutzung der Wohnung verletzt sein - hier: Verdrückung, Vermüllung, Zustellung der Räumlichkeiten mit der Habe des Mieters bis hin zum Nichtbetretenkönnen einzelner Räume - und den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen. Mit Art. 14 Abs. 1 GG unvereinbar wäre es in solcher Lage allerdings, den Vermieterinteressen ohne Feststellungen dazu, welche konkreten Nachteile dem Vermieter aus dem Wohnverhalten des Mieters erwachsen, Vorrang einzuräumen, ohne entgegenstehende Belange des Mieters in die Gesamtabwägung einzustellen.

Insofern genügt es, wenn aus den Gründen der angegriffenen Entscheidung zumindest erkennbar wird, dass auch bei Berücksichtigung des verfassungsrechtlich verankerten Persönlichkeitsrechts des Wohnraummieters gleichwohl von einer kündigungsrelevanten Pflichtverletzung seinerseits auszugehen ist. Diese erforderliche Abwägung war nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts aus der Entscheidung des LG Bremen erkennbar.

Die Verfassungsbeschwerde wurde daher nicht zur Entscheidung angenommen (Bundesverfassungsgericht, Beschluss v. 21.07.2025, 1 BvR 1428/24, NZM 2025, S. 806).