§ 0569 BGB

(1) Ein wichtiger Grund im Sinne des § [543 Abs. 1 BGB](#) liegt für den [Mieter](#) auch vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Dies gilt auch, wenn der [Mieter](#) die Gefahr bringende [Beschaffenheit](#) bei [Vertragsschluss](#) gekannt oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser [Beschaffenheit](#) zustehenden Rechte geltend zu machen.

(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § [543 Abs. 1 BGB](#) liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2a) Ein wichtiger Grund im Sinne des § [543 Abs. 1 BGB](#) liegt ferner vor, wenn der [Mieter](#) mit einer Sicherheitsleistung nach § [551 BGB](#) in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer [Abmahnung](#) nach § [543 Abs. 3 Satz 1 BGB](#) bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § [543 Abs. 2 Satz 2 BGB](#) sind entsprechend anzuwenden.

(3) Ergänzend zu § [543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB](#) gilt:

1. Im Falle des § [543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst a BGB](#) ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
2. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der [Vermieter](#) spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § [546a Abs. 1 BGB](#) befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.
3. Ist der [Mieter](#) rechtskräftig zur [Zahlung](#) einer erhöhten Miete nach den §§ [558 BGB](#) bis [560 BGB](#) verurteilt worden, so kann der [Vermieter](#) das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen [fristlosen Kündigung](#) schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.

(4) Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist in dem [Kündigungsschreiben](#) anzugeben.

(5) Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 bis 3 dieser Vorschrift oder von § [543 BGB](#) abweicht, ist unwirksam. Ferner ist eine Vereinbarung unwirksam, nach der der [Vermieter](#) berechtigt sein soll, aus anderen als den im Gesetz zugelassenen Gründen außerordentlich fristlos zu kündigen.