

# Wann ist eine fristlose Kündigung der Wohnung zulässig?

Wann ist eine [außerordentliche Kündigung](#) gerechtfertigt?

Eine [fristlose Kündigung](#) beendet einen Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten (gesetzlichen) Kündigungsfrist oder dem vorgesehenen Ende. Die [fristlose Kündigung](#) wird auch [außerordentliche Kündigung](#) genannt.

Voraussetzung einer solchen Kündigung ist es, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zur ordentlichen Beendigung der kündigenden [Partei](#) nicht mehr zumutbar ist. Kündigen können [Mieter](#) und [Vermieter](#). Bei der Beurteilung der [Zumutbarkeit](#) sind alle relevanten Umstände der Kündigung zu berücksichtigen. Die Interessen aller Beteiligten werden gegeneinander abgewogen.

Der "wichtige Grund", der zur Kündigung führt, muss im [Kündigungsschreiben](#) immer angegeben werden. Fehlt dieser, ist die Kündigung unwirksam.

Soll die [fristlose Kündigung](#) aufgrund der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag ausgesprochen werden, muss vorher abgemahnt oder Abhilfe unter Fristsetzung verlangt werden. Fristen und Abmahnungen sind nicht [erforderlich](#), wenn sie offensichtlich erfolglos wären oder wenn unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Kündigung ausnahmsweise gerechtfertigt ist.

Beispielhaft kann der [Vermieter](#) in folgenden Fällen [fristlos kündigen](#):

- [Beleidigung](#) des [Vermieters](#) und beschimpfen in der Presse als "Halunken mit der höflichen Maske" (LG Köln, AZ. 1 S 463/87)
- [Drohung](#) gegenüber dem [Vermieter](#) mit Gewalt (AG Warendorf AZ. 10 C 75/95)
- Versenden von Schimpfworten und Beleidigungen per SMS (LG Berlin AZ. 63 S 410/04), SMS muss eindeutig dem Absender zugeordnet werden können, Absender kann z.B. über GMX manipuliert werden
- hartnäckiges weigern des Mieters, Anordnungen der Hausverwaltung zur Hausordnung zu befolgen (LG Göttingen AZ. 5 S 60/89)
- Nichtzahlung der Kautions (LG Berlin AZ. 61 T 23/00)
- Auskunftsverweigerung über die zukünftige Zahlungsfähigkeit, wenn [Vermieter](#) begründeten Anlass hat ([Mieter](#) hat kein Bankkonto, unregelmäßige [Zahlung](#), kein Einkommen)(LG Hamburg AZ. 316 S 23/98)
- eigenmächtiger Ausbau des Dachbodens oder andere bauliche Veränderungen, die gegen den ausdrücklichen Willen des [Vermieters](#) erfolgen (LG Köln AZ. 12 S 173/98)
- mehrfaches Unterwassersetzen der [Wohnung](#) und damit Verursachen schwerer Schäden (LG Berlin AZ. 62 S 103/87)
- Unerlaubtes Halten eines Hundes (LG Hildesheim AZ. 7 S 4/06)
- wenn die Benutzung des gemieteten Wohnraums mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung verbunden ist,

ebenso bei:

- schwerer Vertragsverletzung des Mieters, z.B. wenn der [Mieter](#) mit zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete in Verzug bzw. im Rückstand ist oder über einen längeren Zeitraum mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist
- schwerer Störung des Hausfriedens oder bei anderen schuldhaften Pflichtverletzungen des Mieters,
- Zahlungsverzug des Mieters,
- vertragswidrigem Gebrauch der [Wohnung](#),
- Überbelegung der [Wohnung](#) oder
- unerlaubter [Untervermietung](#)

**Tipp:** Bei fristloser Kündigung kann sich ein [Mieter](#) nicht auf die Sozialklausel berufen. [ @ ]