



Kündigung eines Mietvertrages wegen Lärm

In einem vom Bundesgerichtshof am 22.6.2021 entschiedenen Fall sprach ein Vermieter einem Mieter im Sommer 2017 eine ordentliche Kündigung und im September 2017 eine fristlose Kündigung aus. Er begründete diese mit Ruhestörung und Lärmbelästigung, da Nachbarn über lautes Schreien, Stampfen, Rücken von Möbeln berichteten.

Grundsätzlich kann ein Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden. Ein solcher Grund liegt vor, wenn 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. Auch die nachhaltige Störung des Hausfriedens kann einen solchen wichtigen Grund darstellen.

Für die Begründung genügt ein Lärmprotokoll aus dem sich der Zeitpunkt, die Art, die Intensität, die Dauer und die Häufigkeit der Störungen ergibt. Zur Ursache des Lärms bzw. der Person des Verursachers müssen keine Angaben gemacht werden.