



GESUNDHEITSGEFÄHRDUNG ALS KÜNDIGUNGSGRUND

23.02.2005 Fachinformation

Sofern ein Mieter sein Kündigungsrecht wegen Gesundheitsgefährdung ausüben möchte, ist er verpflichtet, die Kündigung innerhalb einer angemessenen Zeit nach Eintreten der Gesundheitsgefahr zu erklären. Ein dreimonatiges Zuwarten führt zur Unwirksamkeit der Kündigung. Das LG Berlin hat mit Urteil vom 16. November 2004 (63 S 174/04) in „Das Grundeigentum“ 2005, Seite 57 f. entschieden, dass ein Kündigungsrecht wegen Gesundheitsgefährdung nur dann besteht, wenn die Nutzbarkeit der Wohnung im Ganzen beeinträchtigt ist und die Kündigung innerhalb einer angemessenen Zeit nach Eintreten der Gesundheitsgefährdung erklärt wurde. Im zu entscheidenden Fall kündigte ein Mieter das Mietverhältnis wegen Schimmelbildung in einer ca. neun Quadratmeter großen Kammer, die sich neben der Küche befand. Die Wohnung selber wies eine Fläche von 180 Quadratmetern auf. Die Kündigung wurde seitens des Mieters erst mehr als drei Monaten nach Erkennen des Schimmelbefalls ausgesprochen. Das Gericht hat entschieden, dass die Kündigung schon deshalb nicht gerechtfertigt sei, weil nur ein Teil der Räume von einem die Gesundheit gefährdenden Mangel betroffen war und ein Kündigungsrecht nur dann bestehe, wenn dadurch die Nutzbarkeit der Wohnung im Ganzen erheblich beeinträchtigt sei. Bei einem Verhältnis von neun Quadratmetern zu 180 Quadratmetern könne dies nicht der Fall sein. Darüber hinaus müsse die Kündigung in einem angemessenen Zeitraum nach Erkennen des Kündigungsgrundes erklärt werden. Nach Ablauf von ca. drei Monaten sei ein hinreichend naher zeitlicher Zusammenhang nicht mehr gegeben. Das Urteil kann von unseren Mitgliedsunternehmen bei Bedarf im Bereich Recht angefordert werden.

<https://bbu.de/beitraege/gesundheitsgefaehrung-als-kuendigungsgrund>