

Quelle: <https://www.arbeitssicherheit.de//document/39277c55-756a-32ef-b88d-caee0a52ef3d>

Bibliografie

Titel	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Amtliche Abkürzung	BGB
Normtyp	Gesetz
Normgeber	Bund
Gliederungs-Nr.	400-2

§ 569 BGB - Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) ¹Ein wichtiger Grund im Sinne des [§ 543 Abs. 1](#) liegt für den Mieter auch vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. ²Dies 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](#) liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, sodass 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) ¹Ein wichtiger Grund im Sinne des [§ 543 Absatz 1](#) liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach [§ 551](#) in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. ²Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. ³Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach [§ 543 Absatz 3 Satz 1](#) bedarf es nicht. ⁴Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie [§ 543 Absatz 2 Satz 2](#) sind entsprechend anzuwenden.

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

1. ¹Im Falle des [§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a](#) ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. ²Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
2. ¹Die 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](#) befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. ²Dies 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 bis 560](#) 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) ¹Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 bis 3 dieser Vorschrift oder von [§ 543](#) abweicht, ist unwirksam. ²Ferner ist eine Vereinbarung unwirksam, nach der der Vermieter berechtigt sein soll, aus anderen als den im Gesetz

zugelassenen Gründen außerordentlich fristlos zu kündigen.

