

## Rechtsprechung zum Mietrecht

Der Bundesgerichtshof hat die Rechte der Vermieter in einer neueren Entscheidung gestärkt. Danach berechtigen auch wiederholt unpünktliche Mietzahlungen nach vorheriger Abmahnung durch den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Nach Ansicht des BGH liegt in diesem Fall eine gravierende Pflichtverletzung des Mieters vor, die eine Kündigung aus wichtigem Grund rechtfertigt (BGH VIII ZR 91/10).

Vorsicht ist für Mieter auch beim Grillen auf Balkon, Terrasse oder im Garten geboten. Ist nach dem Mietvertrag Grillen verboten, ist dies zu beachten. Anderenfalls droht bei hiervon ausgehenden Belästigungen anderer Mieter durch Rauch und Bratgeruch und nach vorheriger Abmahnung seitens des Vermieters die Kündigung des Mietverhältnisses.

Dem Mieter ist aber auch ohne mietvertragliche Regelung Grillen auf Balkon/Terrasse/Garten nur im eng begrenzten Umfang gestattet. Nach der kaum überschaubaren Rechtsprechung hierzu wird Grillen zwischen etwa einmal monatlich und dreimal jährlich für zulässig gehalten. Nach einem Urteil des AG Bonn vom 29.04.1997 (6 C 545/96) darf der Mieter von April bis September nur einmal monatlich auf Balkon oder Terrasse grillen, wobei die Nachbarn dann auch noch 48 Stunden vorher zu informieren sind. Nach LG Düsseldorf (NJW-RR 1991, 1170) soll die Verwendung eines Holzkohlengrills auf dem Balkon eines Mehrparteienhauses sogar generell unzulässig sein. Bei Verstößen kommt auch hier eine Kündigung des Mietverhältnisses nach Abmahnung in Betracht. Zudem stellt es eine Ordnungswidrigkeit dar, wenn Rauch konzentriert in die Wohn- und Schlafräume des Nachbarn einzieht, so dass ggf. auch mit einem Bußgeld gerechnet werden muss.

Stefan Schöndube  
Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrechts sowie  
Fachanwalt für Verkehrsrecht