

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Erhebliche Gesundheitsgefahr in der Mietwohnung: Eine fristlose Kündigung belastbar prüfen

Eine erhebliche Gesundheitsgefahr kann eine fristlose Kündigung begründen. Tatsachen, Abhilfe, Ausnahmen und die konkrete Kündigungserklärung gesondert prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Welche Tatsachen und Verfahrensschritte brauche ich, bevor ich wegen erheblicher Gesundheitsgefahr fristlos kündige?

Ein belastender Wohnzustand und ein tragfähiger Grund für eine fristlose Kündigung sind verschiedene Prüfungen. Für Deutschland nennt §569 Absatz 1 BGB gemieteten Wohnraum, dessen Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Ob dein konkreter Zustand diese Schwelle erreicht, muss anhand der tatsächlichen Gefahr geprüft werden. Ein unangenehmer Geruch oder ein Foto allein beantwortet diese Frage nicht. [\[BGB569\]](#)

Zuerst den Zustand und die Gefahr beschreiben

Lege eine sachliche Übersicht an: Welche Räume sind betroffen? Seit wann und bei welcher Nutzung tritt das Problem auf? Welche Veränderungen wurden beobachtet, welche Untersuchungen sind bereits erfolgt? Trenne eigene Beobachtungen von fachlichen Feststellungen und von noch offenen Vermutungen.

Ein medizinischer Befund zu Beschwerden und eine technische Untersuchung der Wohnung beantworten unterschiedliche Fragen. Schreibe nicht aus eigener Einschätzung eine gesicherte Ursache in die Unterlagen. Welche fachliche Abklärung erforderlich ist, hängt vom Problem ab. Dieser Beitrag bewertet keine Gesundheitsgefahr und gibt keine medizinische Handlungsanweisung.

Die Anzeige und eine mögliche Abhilfe prüfen

Während der Mietzeit auftretende Mängel sind grundsätzlich unverzüglich anzuzeigen. Unterlassene Anzeige kann Folgen für Ansprüche und eine Kündigung ohne Abhilfefrist haben. Halte deshalb fest, was du wem wann mitgeteilt hast und wie du den Zugang belegen kannst. [\[BGB536c\]](#)

Bei einer Vertragsverletzung verlangt §543 Absatz 3 grundsätzlich eine erfolglose angemessene Abhilfefrist oder Abmahnung. Die Vorschrift kennt Ausnahmen, etwa offensichtlich aussichtslose Abhilfe oder besondere Gründe, die nach Interessenabwägung eine sofortige Kündigung rechtfertigen. Die Erwähnung einer Gesundheitsgefahr bedeutet deshalb nicht automatisch, dass jede weitere Prüfung der Abhilfe entfällt. [\[BGB543\]](#)

Lass gerade die Ausnahme vor einer Kündigung anhand der konkreten Dringlichkeit und bisherigen Maßnahmen beurteilen. Eine pauschale Frist aus einem Internetmuster passt nicht zwangsläufig zur festgestellten Gefahr.

Schon beim Einzug bekannt?

Eine Besonderheit steht ausdrücklich in §569 Absatz 1: Das Kündigungsrecht wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung kann auch bestehen, wenn die gefahrbringende Beschaffenheit beim Vertragsschluss bekannt war oder auf entsprechende Rechte verzichtet wurde. Das ersetzt die Feststellung der erheblichen Gefahr und die übrige Kündigungsprüfung nicht. [\[BGB569\]](#)

Im fiktiven Fall wusste eine Mieterin von einer auffälligen Wandstelle. Später liegen neue fachliche Feststellungen zur Nutzung des Raums vor. Ihre frühere Kenntnis ist ein Dokumentationspunkt; sie entscheidet den Gesundheitsgrund nicht allein. Entscheidend bleibt die nun konkret geprüfte Gesamtsituation.

Eine nachvollziehbare Entscheidung vorbereiten

Für die Beratung gehören Vertrag, Zustandsübersicht, fachliche Unterlagen, Mängelanzeigen, Zustellnachweise und Reaktionen zusammen. Die Leitfragen lauten: Ist die erhebliche Gefahr ausreichend festgestellt? Welche Abhilfe wurde ermöglicht oder weshalb kommt eine gesetzliche Ausnahme in Betracht? Ist die Fortsetzung noch zumutbar?

Die Kündigung bedarf der Schriftform; der wichtige Grund muss im Kündigungsschreiben angegeben werden. Eine bloße Nachricht „Ich ziehe wegen der Wohnung aus“ lässt diese Anforderungen und die Begründung offen. [\[BGB568\]](#)[\[BGB569\]](#)

Ein tatsächlicher Auszug, die Schlüsselerückgabe und eine wirksame Vertragsbeendigung müssen anschließend aufeinander abgestimmt werden. Der Text verspricht keinen automatischen Wegfall weiterer Zahlungen. Sein Ziel ist eine überprüfbare Kündigungsentscheidung mit konkreten Tatsachen, statt einer endgültigen Erklärung auf Grundlage einer bloßen Vermutung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Betroffene Räume

Welche Räume sind betroffen, seit wann tritt das Problem auf und bei welcher Nutzung?

02 / Eigene Beobachtungen

Was hast du selbst festgestellt? Getrennt von Vermutungen und mit Datum notieren.

03 / Fachliche Feststellungen

Welche technischen Untersuchungen oder ärztlichen Unterlagen liegen vor? Wer hat sie erstellt und wann?

04 / Mängelanzeigen

Wann hast du den Zustand wem gemeldet, auf welchem Weg, und wie belegst du den Zugang?

05 / Reaktionen und Abhilfe

Welche Antworten, Besichtigungen oder Maßnahmen der Vermietung gab es? Jeweils mit Datum.

06 / Kenntnis beim Einzug

War der Zustand beim Vertragsschluss schon bekannt? Was steht dazu in Übergabeprotokoll oder Vertrag?

07 / Unterlagen für Beratung

Vertrag, Zustandsübersicht, Befunde, Anzeigen und Zustellnachweise: Was liegt vor, was fehlt?

08 / Nächster Schritt

Bei welcher Beratung lässt du die Kündigung prüfen, bevor du etwas unterschreibst, und wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB569\] BGB § 569](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB543\] BGB § 543](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB536c\] BGB § 536c](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB568\] BGB § 568](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0081-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.