



# Aktuelle Mietrecht- und WEG-Urteile

Wissenswerte Urteile zu  
Vermietung, Kündigung, Miethöhe,  
Umbau, WEG-Angelegenheiten u. a.

von Rechtsanwältin Nina Tzschentke

## Fristlose Kündigung bei Beschränkung einer titulierten Zutrittspflicht

Das Amtsgericht Hamburg hat mit Urteil vom 4. Juli 2025 [Az: 49 C 237/24] entschieden, dass sofern ein Mieter der Erfüllung einer rechtskräftig titulierten Duldungspflicht nicht nachkommt, in dem er die Besichtigung der Wohnung eigenmächtig auf zehn Minuten begrenzt und jede Berührung der beanstandeten Gegenstände untersagt, eine erhebliche Pflichtverletzung vorliegt. Dies rechtfertige eine fristlose Kündigung. Auch die Kosten für die vorgerichtliche anwaltliche Kündigungserklärung sei nach § 280 Abs. 1 BGB ersatzfähig. In dem vorliegenden Rechtsstreit beanstandete die Mieterin Mängel an einer Steckdose im Flur und

am Ceranfeld. Nach einem Urteil ist die Mieterin verpflichtet worden, eine bis zu dreißigminütige Besichtigung durch den Vermieter oder eine sachkundige Person zu dulden. Tatsächlich duldet die Mieterin nur eine Besichtigung von zehn Minuten und untersagte, die Gegenstände zu berühren. Das Amtsgericht urteilte, dass die Mieterin ihre vertraglichen Pflichten schwerwiegend verletzt habe, indem sie die titulierte Duldungspflicht eigenmächtig verkürzte und einschränkte. Eine Fristsetzung nach § 543 Abs. 3 BGB sei ebenfalls entbehrlich gewesen, da die Verpflichtung bereits gerichtlich festgestellt war.



**H+G Göttingen**  
Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer  
in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e.V.

