

## Kündigung im Wohnraummietrecht

*Was beinhaltet das Wohnraummietrecht und welche Möglichkeiten habe ich, wenn meine Wohnung plötzlich gekündigt wird. Die Werbeagentur Wengenroth und Partner hat bei Rechtsanwalt Offermann nachgefragt.*

### Inhalt des Mietrechts

Grundlegend sind die wichtigsten Aspekte des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch enthalten. Da es im Mietrecht ständig Gesetzeserneuerungen gibt und es sich durch eine Vielzahl an Rechtsprechungen stetig ändert, ist das Mietrecht ziemlich unübersichtlich geworden. Dieser Umstand zeigt, wie hoch der Bedarf von Rechtsanwälten ist, die sich auf dieses Gebiet spezialisieren, denn in der Unübersichtlichkeit kommt es auch häufig zu Missverständnissen durch unzureichende Mietverträge. Damit diese gar nicht erst zustande kommen, ist es ratsam einen Rechtsanwalt zu konsultieren, der z.B. die Grenzen der Mieterhöhungen kennt, Auskunft zur Kündigung wegen Eigenbedarf geben kann oder auch Bescheid darüber weiß, welche Arten von Reparaturen dem Mieter überlassen sind oder ab welchem Kostenaufwand diese doch eher Aufgabe des Vermieters sind.

### Mietvertragskündigung

In Deutschland besteht ein sehr starker Kündigungsschutz, was den Mieter davor bewahrt, nicht einfach vor die Tür gesetzt zu werden.

Dementsprechend müssen bei einer Kündigung, insbesondere vonseiten des Vermieters, einige Dinge beachtet werden. Für ihn gilt, dass er den Mieter nur aus wichtigem Grund kündigen darf. So ein Grund kann zum Beispiel die Kündigung wegen Eigenbedarfs sein, wobei dieser aber auch entsprechend gut begründet sein muss. Ein weiterer Kündigungsgrund besteht, wenn beispielsweise ein Altbau, was nicht mehr die Sicherheitsstandards erfüllt, abgerissen werden muss und dafür ein neues Gebäude errichtet werden muss.

Ferner ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter zu kündigen, wenn dieser sich grob fehlerhält, wiederholt die Miete zu spät zahlt, den Hausfrieden stört oder gegen mietvertragliche Vereinbarungen verstößt. In derartigen Fällen kann es sogar möglich sein, den Mieter fristlos zu kündigen.

Der Mieter kann hingegen ohne Angaben von Gründen mit einer Frist von drei Monaten aus dem Mietvertrag aussteigen.

### Vorstellung von Rechtsanwalt Offermann

Herr Offermann schloss sein Studium der Rechtswissenschaften im Jahre 2004 ab und absolvierte im Anschluss sein Referendariat von 2005 bis 2007 beim Oberlandesgericht Köln. Im selben Jahr erhielt er die Zulassung zur Rechtsanwaltschaft und arbeitete als freier Mitarbeiter in einer mittelständischen Kanzlei mit Schwerpunkt Miet- und Arbeitsrecht. Nebenher besuchte er Fortbildungen im Wirtschaftsrecht und eröffnete schließlich im März 2008 seine eigene Kanzlei in Eschweiler bei Aachen. Dort betreut er mittelständische Unternehmen sowie Privatpersonen bei allen rechtlichen Fragen zu den Bereichen Arbeitsrecht, Miet-, Immobilien- und Wohnungseigentumsrecht sowie Internetrecht, Verkehrsrecht und Zivilrecht.

### Interview mit Herrn Offermann:

WUP: Könnten Sie das Wohnraummietrecht kurz für mich erläutern.

Herr Offermann: Das Wohnraummietrecht regelt das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter. Rechtsgegenstand ist dabei in der Regel ein zu Wohnzwecken vermietetes Gebäude oder ein Gebäudeteil.

WUP: Was muss Bestandteil eines Mietvertrags sein?

Herr Offermann: Prinzipiell sollten im Mietvertrag alle wesentlichen Vertragsbestandteile enthalten sein. Dazu gehören die genaue Bezeichnung der Mietsache, die Miete- und Nebenkosten sowie die Instandhaltung der Mietwohnung. Es empfiehlt sich zudem, dass alle Absprachen schriftlich festgehalten werden. Auch wenn ein schriftlicher Mietvertrag nicht zwingend vorgeschrieben ist, ist es ratsam, alle Vertragsbestandteile ausdrücklich schriftlich festzuhalten. Ist beispielsweise eine Gartenbenutzung gestattet, sollte auch dies schriftlich vereinbart werden. Des Weiteren empfiehlt es sich, den Zustand der Mieträume beim Einzug des Mieters schriftlich festzuhalten. Sollte kein schriftlicher Mietvertrag vorliegen, gilt der Mietvertrag als unbefristet abgeschlossen.

WUP: Was darf nicht enthalten sein?

Herr Offermann: Da das Mietrecht vom Mieterschutzgedanken geprägt ist, haben die Gerichte viele Klauseln in Standardmietverträgen für unwirksam erklärt. Mietverträge enthalten beispielsweise oft unwirksame Renovierungsklauseln und/oder Klauseln zu Schönheitsreparaturen. Was die wenigsten Mieter wissen: Gesetzlich vorgesehen ist, dass der Vermieter die Wohnung bei Bedarf zu renovieren hat. Von dieser gesetzlichen Regelung können im Mietvertrag abweichende Regelungen getroffen werden. In der Praxis wird die Renovierungspflicht in den allermeisten Fällen durch den Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt. Die Rechtsprechung hat in der jüngeren Vergangenheit jedoch zahlreiche Entscheidungen zum Recht der Schönheitsreparaturen gefällt und eine Reihe von Klauseln für unwirksam erklärt.

WUP: Darf der Vermieter jeden Preis verlangen, den er will?

Herr Offermann: Grundsätzlich darf der Vermieter die Miete vor Abschluss des Mietvertrages festlegen. Die Miethöhe darf nach derzeitiger gesetzlicher Regelung aber nicht 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Derzeit gibt es einen Gesetzesentwurf, demzufolge die Miete bei Neuvermietungen künftig höchstens zehn Prozent über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Dieser Gesetzesentwurf ist als sogenannte Mietpreiskontrolle bekannt.

WUP: Darf der Vermieter einfach die Miete erhöhen oder bedarf es dafür eines speziellen Grundes? Wie lange im Voraus muss die Erhöhung angekündigt werden?

Herr Offermann: Der Vermieter darf die Miete selbstverständlich nicht nach seinem Belieben erhöhen. Er darf die Miete beispielsweise aber bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen, wenn die derzeitige Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Hier werden Mietspiegel herangezogen, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann jedoch auch durch einen Sachverständigen oder anhand vergleichbarer Wohnungen ermittelt werden. Darüber hinaus ist eine Mieterhöhung zulässig, wenn der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen hat und dadurch den Wohnwert erhöht hat. Trotzdem darf die Miete in bestimmten Ballungsgebieten innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 % erhöht werden. Dies ist eine gesetzliche Neuregelung. Wichtig ist auch, dass zwischen der letzten Mieterhöhung und dem neuen Mieterhöhungsbegehren mindestens 12 Monate liegen müssen. Der Mieter hat eine Überlegungszeit von mindestens zwei Monaten, ob er der Mieterhöhung zustimmt oder nicht. Erteilt der Mieter seine Zustimmung zur Mieterhöhung bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang des Mieterhöhungsschreibens, schuldet er ab dem dritten Monat die erhöhte Miete. Verweigert der Mieter seine Zustimmung, muss der Vermieter bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von weiteren drei Monaten auf Zustimmung vor dem zuständigen Amtsgericht klagen.

WUP: Welche formellen Vorschriften gibt es bei Kündigungen im Wohnraummietrecht? Was muss zwingend Bestandteil der Kündigung sein?

Herr Offermann: Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen. Dies impliziert, dass eine Kündigung per E-Mail, Fax oder mündlich unwirksam ist. Zudem muss die Kündigung von allen Mietern, die im Mietvertrag stehen, unterzeichnet werden. Geschieht dies nicht, ist auch die ohne Zustimmung und Unterschrift aller Mieter erklärte Kündigung unwirksam.

WUP: Aus welchen Gründen darf ich vom Vermieter gekündigt werden? (z.B. Rauchen, Grillen, Lärmbelästigung, unerlaubtes Halten von Haustieren)

Herr Offermann: Grundsätzlich ist jede erhebliche Pflichtverletzung des Mieters geeignet, eine Kündigung zu rechtfertigen. In der Regel ist vor dem Ausspruch einer Kündigung jedoch eine Abmahnung auszusprechen. Bei einem schwerwiegenden Pflichtverstoß ist auch eine außerordentliche fristlose Kündigung gerechtfertigt, ohne dass zuvor eine Abmahnung erklärt werden muss. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Mieter mit der Miete in gewisser Höhe im Rückstand ist. Landläufig existiert die Meinung, dass eine fristlose Kündigung dann gerechtfertigt sei, wenn der Mieter zwei Monatsmieten schuldet. Dies ist jedoch nicht richtig. Eine fristlose Kündigung ist bereits dann zulässig, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Monate mit mehr als einer Monatsmiete - also mindestens eine Monatsmiete und 1 Cent - im Rückstand ist. Erstrecken sich die Mietrückstände über mehr als zwei Monate, muss der Mieter insgesamt in Höhe eines Betrages in Rückstand sein, der zwei Monatsmieten entspricht. Außerdem kann exzessives Rauchen bei Uneinsichtigkeit des Mieters und nicht unerheblicher Geruchsbelästigung der anderen Mieter ein Kündigungsgrund sein. Dies

hat kürzlich das Landgericht Düsseldorf entschieden. Anzumerken ist hier jedoch, dass der Mieter die Haustüre seiner Wohnung zwecks Lüftung offen gelassen hatte und der Nikotingeruch in den Flur gezogen ist. Dadurch wurden die anderen Mieter extrem belästigt. Grundsätzlich kann der Vermieter dem Mieter aber nicht verbieten, in der Wohnung zu rauchen, sofern dadurch keine anderen Mieter belästigt werden.

WUP: Welche Richtlinien gibt es für den Vermieter bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs?

Herr Offermann: Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist dann zulässig, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Hierzu gehören nach neuerer Rechtsprechung auch Neffen und Nichten. Hier gilt es jedoch aufzupassen, da manche Vermieter den Eigenbedarf nur vortäuschen, um den Mieter zum Auszug zu bewegen. Kann der Mieter dies nachweisen, ist der Vermieter schadensersatzpflichtig.

WUP: Welche Fristen sind bei der Kündigung einzuhalten?

Herr Offermann: Es gilt hier eine Kündigungsfrist von ungefähr drei Monaten. Ungefähr deshalb, weil es nicht ganz drei Monate sind. Die Kündigung ist bis zum dritten Werktag eines Monats zu erklären und zuzustellen und wird mit Ablauf des übernächsten Monats wirksam. Eine am 03.01. zugegangene Kündigung wird somit zum 31.03. wirksam. Diese Kündigungsfrist gilt im Übrigen für beide Mietparteien.

WUP: Wie kann man sich gegen eine sofortige Kündigung durch den Vermieter wehren? Welche Möglichkeiten der Anfechtung hat der Vermieter?

Herr Offermann: Der Mieter kann grundsätzlich Widerspruch gegen die Kündigung erheben. Für den Vermieter ist es wichtig, dass er der Fortsetzung des Mietverhältnisses widerspricht, wenn der Mieter sich weigert auszuziehen. Sollte der Vermieter auf die Kündigung bestehen, muss er Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht gegen den Mieter einreichen.

WUP: Meine Wohnung wird wegen wiederholter Lärmbelästigung durch Party gekündigt. Der Vermieter will die geleistete Kaution bei Wohnungsabgabe einbehalten, weil er der Meinung ist, die Wohnung sei in einem nicht ordentlichen Zustand, obwohl alles mit professioneller Hilfe gestrichen wurde. Was kann ich tun?

Herr Offermann: Grundsätzlich hat der Vermieter nach dem Ende Auszug des Mieters eine gewisse Zeit, zu überprüfen, ob ihm gegen den Mieter noch Ansprüche aus dem Mietverhältnis zustehen. Eine feste Frist ist hier gesetzlich nicht vorgeschrieben, prinzipiell ist es jedoch so, dass die Rechtsprechung dem Vermieter in der Regel einen Prüfungszeitraum von drei bis sechs Monaten zubilligt. Dies ist auch der Zeitraum, in welchem der Vermieter die Auszahlung der Kaution verweigern kann. Der Vermieter ist beweispflichtig, dass er die Wohnung in einem nicht vertragsgemäßen Zustand von dem Mieter zurückerhalten hat. Kann er den Beweis nicht führen, muss er die Kaution nebst Kautionszinsen dem Mieter zurückzahlen. Verweigert er dennoch die Rückzahlung der Kaution, bleibt dem Mieter nur die Möglichkeit, die Mietkaution einzuklagen.

Kontakt Rechtsanwalt Offermann

Oliver Offermann  
Martin-Luther-Straße 13  
52249 Eschweiler

Tel: 02403-502 7480  
Mail: [info@rechtsanwalt-offermann.de](mailto:info@rechtsanwalt-offermann.de)  
Web: <http://rechtsanwalt-offermann.de/>

## Pressekontakt

[rechtsanwalt-offermann.de/](http://rechtsanwalt-offermann.de/)

Herr Oliver Offermann  
Martin-Luther-Straße 13  
52249 Eschweiler

[rechtsanwalt-offermann.de/](http://rechtsanwalt-offermann.de/)  
[info@rechtsanwalt-offermann.de](mailto:info@rechtsanwalt-offermann.de)

## Firmenkontakt

[rechtsanwalt-offermann.de/](http://rechtsanwalt-offermann.de/)

Herr Oliver Offermann  
Martin-Luther-Straße 13  
52249 Eschweiler

[rechtsanwalt-offermann.de/](http://rechtsanwalt-offermann.de/)  
[info@rechtsanwalt-offermann.de](mailto:info@rechtsanwalt-offermann.de)

Den Schwerpunkt meiner anwaltlichen Tätigkeit habe ich im Zivilrecht angelegt. Vor diesem Hintergrund habe ich die theoretische Fachanwaltsqualifikation im Bereich Arbeitsrecht sowie im Handels- und Gesellschaftsrecht erworben. Um für Sie immer auf dem aktuellen Stand zu sein, besuche ich regelmäßig Fortbildungsveranstaltungen. Im Rahmen meiner Arbeit stelle ich höchste Anforderungen an die individuelle Beratung meiner Mandanten und die juristische Qualität meiner Arbeit. Wichtig ist mir dabei insbesondere, den Blick für eine wirtschaftlich und auch persönlich befriedigende Lösung Ihrer Probleme als Mandant zu erhalten.

Anlage: Bild

