

Kündigung und Räumungsklage im Wohn- und Gewerberaummietverhältnis

Räumungsklagen im Wohn- und Gewerberaummietverhältnis werden unter anderem wegen Zahlungsrückständen des Mieters durch den Vermieter veranlasst. In dem folgenden Bericht wird die Thematik der Kündigung und Räumungsklage näher erläutert und Rechtsa

Räumungsklage

Die Räumungsklage umfasst die Klage im Grundstücks-, Wohn- oder Gewerberaummietrecht. Wurde durch den Vermieter eine wirksame Kündigung ausgesprochen, so ist der Mieter verpflichtet, den Wohnraum nach Ablauf einer Kündigungsfrist freizugeben, also sein privates Eigentum zu entfernen und dem Vermieter die Schlüssel des Wohnraums auszuhändigen. Verlässt der Mieter den Wohnraum nicht freiwillig, so kann der Vermieter eine Räumungsklage gegen ihn erheben. Entzieht der Vermieter dem Mieter den Wohnraum jedoch eigenständig, so macht er sich nach § 858 BGB wegen Nötigung und Hausfriedensbruch strafbar. Nach der erfolgreichen Durchführung einer Räumungsklage erhält der Vermieter einen Titel, mit dessen Hilfe er einen Gerichtsvollzieher beauftragen kann, die Räumung durchzuführen. Dieser kann den Mieter auch ohne dessen Einwilligung aus dem Wohnraum entfernen.

Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

Am 06.11.2013 wurde durch den Bundesgerichtshof eine neue Regelung bezüglich des farblichen Anstriches eines Wohnraumes festgelegt. Ist eine Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses weiß gestrichen, so darf diese nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht in grellen Farben gestrichen sein. Andernfalls ist der Mieter dem Vermieter gegenüber verpflichtet, Schadenersatz zu leisten, da eine in grellen Farben gestrichene Wohnung potenzielle Mietinteressenten abschrecken kann. Die Höhe des Schadenersatzes beläuft sich auf die Höhe der Aufwendung, um den Schaden zu beseitigen. Des Weiteren wurde am 05.03.2014 ein Urteil erlassen, nach dem der Vermieter im Falle eines Verlustes von Schlüsseln nur für tatsächlich neu eingebaute Schließanlagen aufkommen muss. Auch hier ist es ratsam, im Falle eines Konfliktes die Hilfe eines professionellen Rechtsanwalts zu suchen.

Kanzlei Offermann

Die Kanzlei Offermann wird durch den Rechtsanwalt Oliver Offermann geführt und hat sich unter anderem auf die Bereiche Arbeitsrecht, Mietrecht, Verkehrsrecht und Vertragsrecht spezialisiert. Um seine Mandanten stets umfangreich beraten zu können, besucht Oliver Offermann häufig Fort- und Weiterbildungen. Durch die qualitativ hochwertige und fachlich kompetente Arbeit kann die Kanzlei Offermann eine hohe Kundenzufriedenheit aufweisen.

Interview mit Oliver Offermann

WuP: Kann der Vermieter wegen Zahlungsverzugs eine Räumungsklage veranlassen?

Offermann: Bevor eine Räumungsklage veranlasst wird, ist zwingende Voraussetzung, dass das Mietverhältnis zuvor gekündigt wurde. Dies kann entweder in Form einer ordentlichen Kündigung mit einer Kündigungsfrist von faktisch drei Monaten oder einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde geschehen. Sofern eine Kündigung ausgesprochen und eine Auszugsfrist abgelaufen ist, kann der Vermieter, vorausgesetzt, die Kündigung ist wirksam erklärt worden, eine Räumungsklage bei dem zuständigen Gericht einleiten. Dort gilt es zwischen Wohn- und Gewerberaum zu unterscheiden. Für das Wohnraummietrecht ist das Amtsgericht ausschließlich zuständig. Befindet sich die Wohnung beispielsweise in Eschweiler oder in Stolberg, dann ist das Amtsgericht Eschweiler für die Räumungsklage zuständig. Im Gewerberaummietrecht gibt es keine ausschließliche sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichtes, sondern die Räumungsklage wird, sofern die Jahreskaltmiete über 5000 Euro liegt, vor dem örtlich zuständigen Landgericht eingereicht.

WuP: Welche Faktoren erlauben es dem Vermieter, eine Räumungsklage zu veranlassen?

Offermann: Eine fristlose oder eine ordentliche Kündigung kann unter anderem auf Zahlungsverzug gestützt werden. Viele sind der Meinung, der Vermieter könne kündigen, wenn der Mieter mit der Zahlung von zwei Monatsmieten im Rückstand ist - das ist allerdings nicht korrekt. Zahlungsverzug berechtigt den Vermieter immer dann zu einer fristlosen Kündigung, ohne dass es einer Abmahnung bedarf, sofern der Mietrückstand für zwei aufeinander folgende Monate höher als eine Monatsmiete ist. Wenn beispielsweise im Februar und März der Mietrückstand höher als eine Monatsmiete ist, ist der Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus besonderem Grunde berechtigt. Liegt bei einer Warmmiete von 500 Euro der Mietrückstand für zwei aufeinander folgende Monate bei 500 Euro und 1 Cent, dann kann der Vermieter eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges aussprechen. Darüber hinaus besteht ein Grund zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges, wenn der Mietrückstand sich über mehrere Monate erstreckt und betragsmäßig ein Rückstand von zwei Monatsmieten erreicht wird. Wenn es beispielsweise im Februar, März und April zu Zahlungsrückständen gekommen ist, ist das Recht zur fristlosen Kündigung gegeben, sofern ein Betrag erreicht wird, der zwei Monatsmieten entspricht. Ein weiterer Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses ist beispielsweise eine nachhaltige Störung des Hausfriedens durch den Mieter, wobei hier im Voraus durch den Vermieter eine Abmahnung ausgesprochen werden sollte. Sollte es also zu Ruhestörungen oder Ähnlichem gekommen sein, sollte das Verhalten des Mieters durch den Vermieter zunächst abgemahnt werden. Sollte der Mieter daraufhin sein Verhalten nicht ändern, ist das Recht zur fristlosen Kündigung gegeben.

WuP: Welche Schritte werden vor einer Räumungsklage eingeleitet? Sind diese verpflichtend?

Offermann: Ein Schritt, der vor einer Räumungsklage eingeleitet werden muss, ist unter anderem der Ausspruch einer Kündigung. Zu beachten ist, in der Kündigung anzugeben, dass einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses widersprochen wird. Dieser Punkt sollte in jedes Kündigungsschreiben aufgenommen werden, da das Gesetz es vorsieht, dass ein Mietverhältnis, sofern der angegebene Auszugstermin von dem Mieter nicht eingehalten wird und der Vermieter innerhalb von zwei Wochen keinen Widerspruch einlegt, auf unbestimmte Zeit weiter besteht. Daraufhin wird bei dem zuständigen Gericht eine Räumungsklage eingereicht und in der Regel durch das Gericht das schriftliche Vorverfahren angeordnet. Der Mieter erhält die Gelegenheit zur Stellungnahme, meist beläuft sich die Frist auf vier Wochen. Sollte sich der Mieter gegen die Räumungsklage zur Wehr setzen, wird ein sogenanntes Streitiges Verfahren eingeleitet, wodurch es zwingend zu einem Gerichtstermin kommt. Gegebenenfalls, sofern entscheidungserhebliche Punkte nicht entschieden werden können, ergeht ein Beweisentschluss durch das Gericht. In diesem Fall werden Zeugen verhört oder bei Mängeln wird ein Sachverständigen Gutachten eingeholt. Daraufhin fällt das Gericht ein Urteil. Das Urteil stellt den Räumungstitel dar, mit dem die Räumung durch den örtlich zuständigen Gerichtsvollzieher durchgeführt werden kann. Dieser schreibt den Mieter an, dass die Räumung mit einer Frist von drei Wochen durchgeführt wird. Zieht der Mieter immer noch nicht freiwillig aus, dann wird eine zwangsweise Räumung durch den Gerichtsvollzieher durchgeführt.

WuP: Wann ist die Räumung rechtswidrig?

Offermann: Wenn das Räumungsurteil rechtens ist, also der Mieter nicht innerhalb von einem Monat Berufung einlegt, hat er dennoch die Möglichkeit, spätestens zwei Wochen vor dem Räumungstermin einen Räumungsschutzantrag zu stellen. Der Räumungstermin wird allerdings nur in einigen Ausnahmen verschoben oder eingestellt, sofern ein besonderer Härtefall vorliegt. Wenn beispielsweise eine Familie mit mehreren schulpflichtigen Kindern betroffen ist und keinen Ersatzwohnraum gefunden hat oder wenn Suizidgefahr gegeben ist, werden die Räumungstermine oftmals verschoben.

WuP: Hat in den letzten Jahren auf diesem Gebiet eine rechtliche Veränderung stattgefunden?

Offermann: Am 01.05.2013 wurde eine neue Regelung in der Zivilprozessordnung festgelegt, die besagt, dass Räumungsklagen vorrangig vom Gericht zu behandeln sind, also, dass ein sogenannter Beschleunigungsgrundsatz gilt. In der Praxis hat sich das bis heute nicht bewährt, da viele Richter Räumungsklagen nicht vorrangig behandeln.

Kontakt

Kanzlei Oliver Offermann
Martin-Luther-Straße 13
52249 Eschweiler
02403-502 7480

info@rechtsanwalt-offermann.de
www.rechtsanwalt-offermann.de

Pressekontakt

Rechtsanwalt Offermann

Herr Oliver Offermann
Martin-Luther-Straße 13
52249 Eschweiler

rechtsanwalt-offermann.de/
info@rechtsanwalt-offermann.de

Firmenkontakt

Rechtsanwalt Offermann

Herr Oliver Offermann
Martin-Luther-Straße 13
52249 Eschweiler

rechtsanwalt-offermann.de/
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.