

Verwahrlosung von Mietwohnungen

16.12.2011, 11:35 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Rechtsanwaltskanzlei Brederick & Willkomm*



Alexander Brederick, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wann hat der Vermieter deshalb ein außerordentliches Kündigungsrecht?

Grundsätzlich kann der Mieter sein Wohnumfeld so gestalten, wie ihm das passt. Ein Mieter ist sicherlich nicht dazu verpflichtet, seine Wohnung aufzuräumen. Sollte die Vernachlässigung der Wohnung allerdings dazu führen, dass strenge Gerüche aus der Wohnung dringen und die Nachbarschaft belasten, kann ein fristloser Kündigungsgrund wegen Störung des Hausfriedens nach vorheriger erfolgloser Abmahnung gegeben sein (siehe hierzu etwa ein altes Urteil des Amtsgerichts Saarbrücken vom 29.10.1993, Aktenzeichen: 37 C 267/93) Landgericht Siegen,). Im Einzelfall kann dies auch anders gesehen werden. Wenn es aus der Wohnung eines älteren seit Jahren allein lebenden Witwers muffig riecht, muss die Hausgemeinschaft mehr ertragen, als wenn ein junger Mieter sich gehen lässt. Das Landgericht Siegen meint

hierzu in einem Urteil vom 10.1.2006 (Aktenzeichen: 1 S 117/05), dass die „mieterschaftliche Hausgemeinschaft gewisse Beeinträchtigungen hinnehmen muss, die aus dem Wohnverhalten und dem persönlichen Befinden eines hochbetagten langjährigen Mieters und Hausnachbarn erwachsen können.“ Dem älteren Herrn durfte nicht fristlos gekündigt werden.

Sollte durch die Liederlichkeit eines Mieters allerdings ein Schaden an der Wohnung eintreten, oder ein Schadenseintritt wahrscheinlich sein, hat der Vermieter grundsätzlich ein Recht zur fristlosen Kündigung nach vorheriger erfolgloser Abmahnung. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Mieter wegen unzureichender Lüftung einen Schimmelschaden verursacht (Urteil des Amtsgerichts Hannover vom 31.8.2005, Aktenzeichen: 565 C 15388/04) oder wenn ein Mieter einen Wasserschaden nicht unverzüglich anzeigt (Urteil des Amtsgerichts Erfurt vom 24.11.2010, Aktenzeichen: 11 C 1158/09). In Frage kommt auch eine fristlose Kündigung wegen zu geringer Beheizung der Wohnung in der Heizperiode (Urteil des Amtsgerichts Saarbrücken vom 9.12.2009, Aktenzeichen: 4 C 487/08).

Sollte der Vermieter von dem vernachlässigenden Verhalten Kenntnis gehabt und dies über eine längere Zeit un widersprochen toleriert haben, scheidet ein Recht zur fristlosen Kündigung grundsätzlich aus (so das Landgericht Siegen im oben zitierten Fall).

Fachanwaltstipp Mieter: Zeigen Sie jede Beeinträchtigung der Mietsache (etwa durch einen Wasserschaden) sofort nachweisbar bei Ihrem Vermieter an.

Vor einer längeren Reise sollten keine verderblichen Waren in der Wohnung liegen bleiben. Wer Haustiere hat, sollte sie pfleglich behandeln. Achten Sie darauf, dass aus diesen oder anderen Gründen keine unangenehmen Gerüche in den Flur dringen.

Wenn Sie Ihre Balkonpflanzen nicht gießen, kann dies Ihre Nachbarn verärgern. Eine Kündigung brauchen Sie deswegen aber nicht zu befürchten.

Fachanwaltstipp Vermieter: Achten Sie darauf, dass Sie einen Mieter, der die Mietsache gefährdet oder den Hausfrieden stört, ordnungsgemäß abmahnen. Regelmäßig kommt eine fristlose Kündigung in den oben genannten Fällen nur nach vorheriger erfolgloser Abmahnung in Frage.

Ein Beitrag von Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Alexander Bredereck und Rechtsanwalt Dr. Attila Fodor Berlin

18.08.2011

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte

Berlin-Charlottenburg: Kurfürstendamm 216 (Ecke Fasanenstraße), 10719 Berlin
(U-Bahnhof Uhlandstraße, S- und U-Bahnhof Zoologischer Garten)

Berlin-Mitte: Palais am Festungsgraben, 10117 Berlin, Zufahrt über Straße Unter den Linden
(S- und U-Bahnhof Friedrichstrasse)

Berlin-Marzahn Zweigstelle: Marzahner Promenade 28, 12679 Berlin
(S-Bahnhof Marzahn)

Potsdam: Friedrich-Ebert-Straße 33, 14469 Potsdam

Tel. (030) 4 000 4 999

Mail: Berlin@recht-bw.de

Alles zum Mietrecht: www.mietrechtler-in.de

Wir beraten Mieter und Vermieter bzw. Eigentümer zu allen Fragen des Wohnungsmietrechts, Gewerbemietrechts und Wohnungseigentumsrechts gleichermaßen umfassend.

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte für Mieter:

- Abwehr von Kündigungen und Räumungsklagen
- Beratung zu den Voraussetzungen einer mieterseitigen (fristlosen) Kündigung
- Durchsetzung Ihrer Mängelbeseitigungsansprüche
- Verhandlungen mit dem Vermieter über die Höhe einer Minderungsquote bei Mängeln der Mietsache (Wohnflächenunterschreitung, Feuchtigkeit, Ungeziefer, Heizungsausfall, Wasserausfall, Geruchsbelästigung, optische Beeinträchtigung durch Stockflecken, undichte Fenster etc.)
- Durchsetzung einer Minderungsquote vor Gericht
- Geltendmachung Ihres Zurückbehaltungsrechts am Mietzins
- Beratung über die beste Vorgehensweise bei Gesundheitsgefahren (toxische Stoffe, gesundheitsbeeinträchtigende Schimmelsporen etc.)
- Beratung zu den Rechten des Mieters bei Tierhaltung, insbesondere Hundehaltung
- Durchsetzung Ihrer Ansprüche gegen Mitmieter und gegen den Vermieter wegen Lärmbelästigung und anderen Belästigungen durch Mitmieter und andere Dritte
- Abwehr von Mieterhöhungsverlangen
- Abwehr von Modernisierungsmieterhöhungen
- Prüfung Ihrer Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung, Verhandlung mit dem Vermieter/der Hausverwaltung über die Höhe der Nachzahlung
- Kautionsrückforderung
- Prüfung (unwirksamer) Klauseln im Arbeitsvertrag (Schönheitsreparaturklausel, Kleinreparaturklausel, Aufrechnungsverbote etc.)
- Schadensersatzprozesse nach Wasserhavarie oder Feuerkatastrophen
- Mietrechtliche Verfahren aller Art vor allen Amtsgerichten, Landgerichten und Oberlandesgerichten/Kammergericht

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte für Vermieter:

- Kündigung eines Mietverhältnisses, und anschließende Räumungsklage
- Berliner Räumung
- Durchsetzung von Mietzinsansprüchen
- Beratung zu Minderungsquoten, Verhandlung mit Mietern über die Höhe von Minderungen
- Unerlaubte Tierhaltung (Kündigung, Unterlassungsklage etc.)
- Durchsetzung von Rechten gegen lärmende und störende Mieter
- Mieterhöhungen (Entwurf von Mieterhöhungsverlangen, Erzielung einer möglichst hohen Zustimmungquote etc.)
- Aufrechnung von Forderungen mit der Mietkaution
- Prüfung und Überarbeitung von Altverträgen anhand neuster Rechtsprechung
- Heilung unwirksamer Mietvertragsklauseln durch Mietvertragsnachträge
- Gestaltung eines rechtssicheren, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Wohnungsmietvertragsmusters
- Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache etc.
- Mietrechtliche Verfahren aller Art vor allen Amtsgerichten, Landgerichten und Oberlandesgerichten/Kammergericht

Bredereck Willkomm für Mieter und Vermieter von Gewerberäumen

Das Gewerberaummietrecht ist eine „Sondermaterie“ innerhalb des Mietrechts, die wohl nur ein ausgewiesener Spezialist überblicken kann. In kaum einem mietrechtlichen Bereich können Fehler bei Vertragsabschluss so gravierende Folgen haben, wie im Gewerbemietrecht. Eine Beratung erfordert nahezu in jedem Fall die besonderen Kenntnisse eines Fachanwalts. Wir beraten Sie hilfreich unter anderem bei

- Prüfung Ihrer Gewerbemietverträge auf Ihre Wirksamkeit
- Gestaltung eines rechtssicheren, auf Ihre besonderen Bedürfnisse zugeschnittenen Gewerbemietvertrags
- Kündigung Ihrer Gewerbemietverträge (fristlos und ordentlich)

- Beratung zu gewerbemietrechtlichen Sonderproblemen (Schriftform des Gewerbemietvertrages, vorzeitige Kündbarkeit, etc.)
- Miethöhe und Betriebskosten (Preisindex-Klauseln, Beratung zum Wirtschaftlichkeitsgebot
- Konkurrenzschutz (Gestaltung entsprechender Klauseln, Beratung zum vertragsimmanenten Konkurrenzschutz, Beratung zum Vorliegen von Hauptartikeln oder zu Nebenartikeln, Beratung zu den Folgen der Verletzung des Konkurrenzschutzes)
- Betriebspflicht (Vereinbarung einer Betriebspflicht als Allgemeine Geschäftsbedingung, Besonderheiten bei Einkaufszentren, Vertragsstrafe etc.)
- Begründung- und Verlängerungsoptionen
- Ausschluss von Mieterrechten (Ausschluss bzw. Beschränkung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Auferlegung von Pflichten zur Erhaltung/Instandsetzung der Mietsache etc.)

Bredereck Willkomm Rechtsanwälte für Wohnungseigentümer:

- Versammlungen und Beschlüsse (Einberufung von Versammlungen, Anfechtung von Beschlüssen etc.)
- Teilungserklärung (Umwidmung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum, Änderung des Umlagemaßstabs etc.)
- Bestellung und Abberufung des Verwalters
- Wohngeld (Anfechtung eines Beschlusses über den das Wohngeld festsetzenden Wirtschaftsplan, Entziehung des Wohnungseigentums bei fortgesetzter Säumnis bei der Wohngeldzahlung, Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft bei Wohngeldrückstand etc.)
- Bauliche Veränderung und Instandsetzung (Sonderumlage, bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, Anfechtung von Beschlüssen über eine Sonderumlage, Beseitigung unzulässiger baulicher Veränderungen etc.)
- Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan
- Beratung bei Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum

Portrait

Seit vielen Jahren sind wir vor allem in den Schwerpunkten Arbeits- und Mietrecht als Rechtsanwälte tätig. Diese Erfahrung vertiefen wir durch regelmäßige Fortbildung und ständigen fachlichen Austausch. So können wir mögliche Streitpunkte bereits bei der Gestaltung Ihrer Verträge und Ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Ihrem Sinne regeln.

Durch eine realistische Einschätzung Ihrer rechtlichen Position und der Prozessrisiken zeigen wir bereits im Vorfeld auf, wo eine außergerichtliche Regelung sinnvoll ist. Lassen sich Ihre Interessen nur in einem Rechtsstreit durchsetzen, überzeugen wir das Gericht mit einer kompetenten Darstellung der Sach- und Rechtslage.

Die Zwangsvollstreckung aus den für Sie erstrittenen Urteilen betreiben wir schnell und fantasievoll.

Wir freuen uns auf eine langjährige und persönliche Zusammenarbeit mit Ihnen. Aus unserer Erfahrung wissen wir, dass der enge und vertraute Kontakt mit unseren Mandanten neben der fachlichen Kompetenz von wesentlicher Bedeutung für den Erfolg unserer Tätigkeit ist.

News-ID: 594757 • Views: 1157 (Stand: 06.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/594757/Verwahrlosung-von-Mietwohnungen.html>