



Beschwerdefälle

Lärm, Beleidigung und strafbare Handlungen

Wer ist bitte schön Detlef Wendt?

- » 1987: Rechtsanwalt - Mehr als 4.000 Gerichtsverhandlungen
- » 1989: Autor von Gesellschaftsspielen - 10 veröffentlichte Spiele
- » 1996: Dozent - mehr als 30.000 Teilnehmer (m/w/d)
- » 2005: Fachanwalt für Miet- und WEG - Recht
- » 2013: Halter, Besitzer und sogar Eigentümer eines Hundes (eindeutig Rüde)
- » 2018: Blog - Autor mit Preisverleihung: „Wendt der Woche“
- » 2018: Buchautor „Auf hoher See und vor Gericht“
- » 2018: Autor für diverse Medien

Beispiel eines Beschwerdefalls

- » Mieter: Bekennender Hooligan, kahlköpfig und tätowiert
- » Mietvertrag ab dem 01.02.2021
- » Seit Einzug tägliche Beschwerden: Regelmäßige nächtliche Gelage, laute Musik, Flaschen im Vorgarten, Haschischgeruch im Flur, zuletzt heute am 18.03.2021
- » Ihre Überprüfung bestätigt: Alle Beschwerden treffen zu
- » Zahlreiche Gesprächsangebote nimmt Stefan Störer nicht wahr
- » Was machen Sie?

Sie entscheiden über die Kommunikationsform!

- » Sie schildern zunächst den Sachverhalt
- » Dann erteilen Sie einen freundlicher Hinweis:
- » Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass ein geordnetes und harmonisches Zusammenleben im Haus nur dann funktionieren kann, wenn alle Mietparteien sich an die Hausordnung halten und gegenseitig Rücksicht nehmen.
- » Oder entscheiden Sie sich für eine Abmahnung?

Notwendiger Inhalt von Abmahnungen

1. Konkrete Vertragsverletzung
2. Hinweis auf Vertragsverstoß
3. Aufforderung zur Unterlassung
4. Frist (in der Regel: unverzüglich)
5. Kündigungsandrohung
6. Hinweis auf Abmahnung (eigentlich entbehrlich)

Tip
Bitte nichts
vergessen. Richter
hauen Ihnen Ihre
Abmahnung
ansonsten zu Recht
um die Ohren!

Sie entscheiden über die Kommunikationsform!

- » Am 02.02.2021 von 03.00 - 05.00 Uhr war aus Ihrer Wohnung sehr laute Musik zu hören.
- » Wir weisen darauf hin, dass das ein Verstoß gegen mietvertragliche Verpflichtungen ist.
- » Wir fordern Sie auf, derartige Störungen unverzüglich zu unterlassen und sich vertragsgerecht zu verhalten.
- » Sollten weitere Beschwerden über Ihr Wohnverhalten eingehen, müssen Sie mit einer Kündigung des Mietverhältnisses rechnen.
- » Dieses Schreiben ist eine nach dem Gesetz gegebenenfalls erforderliche Abmahnung.

Tipp
Beweisbar
zustellen!

Notwendigkeit von Abmahnungen

- » Kündigung § 543 BGB: In der Regel notwendig, Ausnahmen stehen im Gesetz
- » Kündigung § 573 BGB: Nicht notwendig
- » Aber BGH: Der Abmahnung kann ausnahmsweise Bedeutung zukommen, als dass erst der erneute Verstoß dagegen der Pflichtverletzung das erforderliche Gewicht verleiht. Daher: Mit Abmahnungen machen Sie bei Zweifeln in der Regel wenig falsch
- » Grundsatz: Je schwerer der Verstoß, desto entbehrlicher die Abmahnung

Häufige Fragen zur Abmahnung

- » Sind mündliche Abmahnung möglich? Ja, aber schwer zu beweisen
- » Muss „Abmahnung“ im Text stehen? Nein, aber es schadet nicht
- » Frist von Abmahnungen? Zeitnah! So schnell wie möglich! § 314 BGB
- » Muss Vermieter Beschwerdelisten beifügen? Abmahnung nein, Klage ja
- » Muss Vermieter Beschwerdeführer benennen? Abmahnung nein, Klage ja
- » Steht da nicht „Aussage gegen Aussage“? Nein, Mitmieter sind Zeugen
- » Besteht vor Gericht eine Aussagepflicht? Grundsätzlich ja

Zustellung einer Abmahnung

- » Zugangsnachweise bei: Abmahnung, Kündigung, Mieterhöhung, BKO-Abrechnung
- » Bestreitet M den Zugang, ist V für den Zugang beweispflichtig:
- » Empfangsbestätigung des M
- » Bestätigung des GVZ
- » Aushändigungsbestätigung eines Boten (Kenntnis des Inhalts ist sinnvoll!)
- » Einschreiben (Rückschein, Einwurf, Übergabe)
- » Falsch: Einfacher Brief

Kündigungserklärung

- » Sie haben von uns durch Mietvertrag vom 28.10.2018 ab dem 01.11.2018 eine im dritten OG links gelegene Wohnung in 77777 Hasenhausen, Köttelallee 7, angemietet.
- » Am 18.11.2020 gegen 14.00 Uhr haben Sie bei einem Besuch in unserer Geschäftsstelle Löffelweg 7 die für Sie zuständige Vermietungssachbearbeiterin Frau Kaninchen vor mehreren anwesenden Zeugen mit den Worten „Betriebskosten-Schlampe“ und „geldgeile Drecksnutte“ beleidigt; offenbar als Reaktion auf die Ihnen Anfang November 2020 zugeschickte Betriebskostenabrechnung 2019, die mit einem Nachzahlungsbetrag von 300 € schließt.
- » Wegen dieses Verhaltens haben wir Sie mit Schreiben vom 19.11.2020 abgemahnt. Das Schreiben wurde Ihnen nachweislich am 19.11.2020 um 16.00 Uhr persönlich übergeben.

Kündigungserklärung

- » Ungeachtet dessen haben Sie am 06.03.2021 gegen 14.30 Uhr bei einem erneuten Besuch in unserer Geschäftsstelle unseren geschäftsführenden Vorstand Dr. Hasenzahn vor mehreren anwesenden Zeugen mit den Worten „Sie promovierter Arsch“, „Hurensohn“ und „Nazischwein“ beleidigt, offenbar als Reaktion auf den Ihnen am 05.03.2021 wegen der offenen Miete Februar 2021 zugestellten Mahnbescheid des Amtsgerichtes Osterburg.
- » Auf Grund dieses Verhaltens kündigen wir das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis außerordentlich fristlos gemäß § 543 BGB, höchst vorsorglich und lediglich hilfsweise ebenfalls ordentlich fristgerecht zum 30.06.2021 gemäß § 573 BGB.

Kündigungserklärung

- » Soweit hilfsweise die fristgerechte Kündigung ausgesprochen wurde, steht Ihnen ein Widerspruchsrecht gemäß § 574 BGB zur Seite, der gemäß § 574 b BGB dem Vermieter gegenüber spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses zu erklären ist.
- » Einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB widersprechen wir bereits jetzt.
- » Sofern Sie uns die Wohnung nicht geräumt bis spätestens zum 23.03.2021 zurückgegeben haben, werden wir am 24.03.2021 Klage auf Räumung und Herausgabe beim Amtsgericht Hasenhausen gegen Sie erheben.

Kündigung + Abmahnung gleichzeitig?

- » Spricht Vermieter gegenüber dem Mieter wegen Zahlungsverzuges
- » eine fristgebundene (Ab-)Mahnung aus,
- » verzichtet er damit konkludent auf den Ausspruch
- » einer außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung
- » bis zum fruchtlosen Ablauf der gesetzten Frist.

Tipp

Bei konkretem Vorfall entweder abmahnen oder kündigen. Sie müssen sich entscheiden!

Kündigungserklärung - Fristlos + hilfsweise fristgerecht

- » Fristlose Kündigung beendet zwar grundsätzlich das MV
- » Kündigung kann aber durch Schonfristzahlung unwirksam werden
- » V kann aber nicht vorhersehen, ob Kündigung tatsächlich unwirksam wird
- » V ist gestattet, sich durch hilfsweise fristgerechte Kündigung abzusichern
- » V gibt damit zu erkennen, dass er sich endgültig vom MV lösen möchte

Fristlose Kündigung – Härtegründe?

- » V kündigt wegen Zahlungsverzugs fristlos, hilfsweise fristgerecht
- » M gleicht den Rückstand innerhalb der Schonfrist aus
- » M verlangt die Fortsetzung des MV und beruft sich auf Härtegründe: Lange Wohndauer, minderjährige Kinder, fehlender Ersatzwohnraum
- » AG: Kündigung ist berechtigt LG: Kündigung ist nicht berechtigt
- » Was sagt der BGH, ist die Kündigung berechtigt oder nicht?
- » Die Lösung steht in § 574 BGB

Lärm – kann eine Kündigung rechtfertigen

- » Entscheidung hängt immer vom Einzelfall ab:
- » Zweifamilienhaus oder Haus mit 50 Mietparteien?
- » Baujahr 1900, 1960 oder 2010 – Stichwort „Hellhörigkeit“
- » Besonderheit (Hochzeit) oder regelmäßige Feiern auf dem Balkon?
- » Zimmerlautstärke mittags, tagsüber oder nachts überschritten?
- » Wer ist der Störer: Kleinkind, Jugendlicher, Psychisch kranker Mieter?

Tip

Skizze vom Haus
mit der Lage der
Wohnungen
anfertigen!

Kinderlärm

- » Eine zehnmündige lautstarke Diskussion im Treppenhaus zwischen Mutter und vierjährigem Kind, das seine Schuhe nicht ausziehen will, ist vertragsgemäß.
- » Nicht vertragsgemäß wäre es, wenn ein Kind in der Wohnung von Stühlen springt oder Mobiliar umwirft.

Tipp

Stellen Sie sich die Frage: Ist der Lärm kindgerecht, sozialadäquat? Wenn ja, sind Ihre Chancen ausgesprochen miserabel.

Lärm von psychisch krankem Mieter – Ausnahmefall !

- » Mieter = 77 Jahre , 2. OG, steht unter Betreuung
- » Mieter klopft nachts gegen Heizung
- » Sachverständigengutachten: Mieter leidet an Verfolgungswahn
- » Vermieter kündigt nach mehreren Abmahnungen fristgerecht.
- » Gerichtliches Gutachten stellt fest: bei einem Räumungsurteil droht Selbsttötung oder „Totstellreflex“.
- » Kündigung wirksam?

Beleidigung

1. M sagt zu V: „Sie promovierter Arsch.“
 - » AG München 28.11.2014 - 474 C 18543/14:
 - » Ja, fristlos, ohne vorherige Abmahnung
 - » Grund: schwerwiegende, ehrverletzende Vertragsverletzung

2. M bezeichnet PKW des V (feuerrote Chevrolet Corvette Stingray) als Zuhälterwagen
 - » AG Hamburg-Harburg 14.06.1995 - 647 C 96/95:
 - » Nein, übliche Bezeichnung

Beleidigung

3. M zu V: „Du kannst mich am Arsch lecken“

» LG Offenburg 01.10.1985 - 1 S 347/84:

» Nein, keine schwerwiegende Beleidigung

4. M zu V: „Du kannst mich am Arsch lecken, du verrücktes Arschloch.“ Daraufhin V: „Im Ernst?“ M: „Selbstverständlich, du Arschloch, ich liebe nicht, zu scherzen“.

» LG Köln 21.1.1993 - 1 S 365/92:

» Ja, fristlos, ohne vorherige Abmahnung

Beleidigung in Darmstadt

- » M ist manisch depressiv, wohnt 10 Jahre lang unauffällig in einem MFH
- » V wohnt nicht in dem Haus. M setzt eigenmächtig seine Medikamente ab.
- » M schickt dem V und seinen Mitarbeitern E-Mails. Ein kleiner Auszug daraus: „Schnarchnasen; verlogene, unfähige Chefs; soviel Scheiße erträgt keiner; leck mich am Arsch; wer lutscht schon gerne Scheißschwänze; versaute Bande der Vermieter.“
- » M schickt seinen Nachbarn ebenfalls E-Mails. Auch hier ein Auszug: „Solltest Du nicht freiwillig ausziehen, dann lass ich Dich aus diesem Haus ins Grab abtransportieren. Und das machst Du ja ohne meine Hilfe, Du Arschloch“.
- » V kündigt dem M fristlos ohne vorherige Abmahnung. Zu recht?

Beleidigung in Berlin

- » M hat Nachbarn, Mitarbeiter des V und den V ohne erkennbaren Anlass beleidigt und bedroht, indem er diese mehrfach als "Pisser", "Spast", "behinderter Wichser", "Fotze" oder "Penner" bezeichnete.
- » Er hatte sogar gedroht, eine Mitmieterin "totzuschlagen".
- » Einen anderen Nachbarn hatte er vor dessen achtjährigen Sohn damit geschreckt, "ihn fertig zu machen".
- » Ferner ließ er V ausrichten, ihn durch einen Freund bei den Hells Angels "plattzumachen".
- » V kündigte daraufhin fristlos ohne vorherige Abmahnung.
- » Zu Recht?

Beleidigung in Berlin

- » Ja. Handlungen des M = Straftatbestände der Bedrohung + Beleidigung
- » Damit zugleich Vertragsverletzungen, da sie gegen V, dessen Mitarbeiter sowie gegen Hausbewohner gerichtet waren
- » In Berlin ist etwas rauere Umgangston nichts Ungewöhnliches
- » Äußerungen des M überschreiten jedoch in Häufigkeit und Intensität auch in Berlin das für den V zumutbare Maß
- » Keine momentane oder vereinzelt gebliebene Unbeherrschtheit
- » Auch keine Beleidigungen im bloßen unteren Spektrum

Beleidigung in Düsseldorf

- » M droht V im öffentlichen Beitrag eines sozialen Netzwerkes mit körperlicher Gewalt und bezeichnet ihn als "Huso".
- » V fühlt sich bedroht und durch „Hurensohn“ beleidigt. Er kündigt ohne Abmahnung.
- » M: „Huso“ bedeutet nicht „Hurensohn“, sondern „Hundesohn“.
- » AG: „Huso“ bedeutet „Hurensohn“. Das ist eine Beleidigung.
- » Aber auch "Hundesohn" wäre eine Beleidigung. Denn damit wird dem Erklärungsempfänger die Abstammung von einem Menschen und damit das Menschsein abgesprochen.

Beleidigung in Neuruppin

- » Männlicher Mieter von Wohnraum, dessen Hund in den Hausflur pinkelt
- » Mitarbeiterin eines Gewerberaummieters im selben Haus fordert ihn zur Reinigung auf
- » Mieter sagt zu ihr „Fotze“
- » Vermieter kündigt dem Mieter außerordentlich fristlos ohne vorherige Abmahnung
- » Beleidigung einer Mieterin als "Fotze" = Straftat und Störung des Hausfriedens
- » Das Gleiche gilt bei einer Beleidigung von Mitarbeitern eines Mieters
- » fristlose Kündigung ohne Abmahnung berechtigt

Lagerung von Knallkörpern

- » M kauft Knallkörper, die nach einem Land bezeichnet werden, das man erreicht, wenn man die A 12 Ri Frankfurt/Oder östlich fährt
- » Er „veredelt“ sie (Ummantelung mit Glassplittern) + lagert sie in der Wohnung
- » Sein GdB soll 30 % betragen (was mir angesichts dessen arg niedrig vorkommt)
- » V kündigt ohne vorherige Abmahnung
- » M beruft sich auf seinen GdB und behauptet, er habe die Böller im Garten des Hauses nur deshalb zünden wollen, um sich der dortigen Rattenlage anzunehmen
- » Frage: Ist die Kündigung ohne Abmahnung berechtigt?

Möchten Sie vielleicht eine Tüte?

- » Bei Mieter M lebt sein erwachsener Sohn in einem eigenen Zimmer
- » Zur Überraschung aller findet die Polizei dort erhebliche Mengen Drogen
- » V erfährt davon und kündigt dem M ohne vorherige Abmahnung fristlos, da der Sohn offenbar in und aus der Wohnung des M heraus mit Drogen handele
- » M sagt: Das könne er sich erstens gar nicht vorstellen
- » Zweitens, wenn überhaupt, geschehe das nur außerhalb der Wohnung
- » Und drittens, was habe er mit den geschäftlichen Aktivitäten seine Sohnes zu tun?
- » Kündigung ohne Abmahnung berechtigt?

Marihuanaanlage im Schlafzimmer

- » Mieter hat im Schlafzimmer 60 Marihuana Pflanzen
- » Polizeieinsatz mit Festnahme
- » Vermieter kündigt ohne Abmahnung fristlos
- » Mieter beruft sich auf Eigenkonsum + ein seit Jahren ungestörtes Mietverhältnis. Zu Recht?
- » AG Köln: Nein.
- » Vertrauensverhältnis grundlegend erschüttert.
- » Mieter hat das Haus durch die Polizeiaktion und seine Festnahme in Verruf gebracht.

WHO

WHEN

WHERE

HOW

WHY

WHAT

Ihre Fragen



Kontakt Daten des Referenten

- » Detlef Wendt Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- » Hillerfeldmark 42 | 45659 Recklinghausen
- » 02361 / 90 44 087 | RA.Wendt.RE@gmail.com | www.detlefwendt.de



Beschwerdefälle

Lärm, Beleidigung und strafbare Handlungen