



Haus & Grund Worms informiert zum Thema:

MietR: Abmahnung im Mietrecht

14.009

Eine Anleitung zur Erstellung einer Abmahnung

Sinn und Zweck: Viele Rechtsfolgen können erst eingeleitet werden, wenn eine Abmahnung vorausgegangen ist. Dabei handelt es sich um eine rechtsgeschäftsähnliche, dem Schutz des Mieters dienende einseitige, empfangsbedürftige Erklärung. Die Abmahnung ist gesetzlich nicht geregelt. Achten Sie daher aufgrund der Empfangsbedürftigkeit auf den Zustellungsnachweis (Zustellung per Boten oder Einschreiben oder lassen Sie sich ein Empfangsbekanntnis unterzeichnen)

Form: Die Abmahnung kann zwar auch mündlich ausgesprochen werden, jedoch sollte die Schriftform allein aus Gründen der Beweisführung und der Dokumentation eingehalten werden. Ausnahmsweise ist die Abmahnung dann entbehrlich, wenn der Mieter das vertragswidrige Verhalten nicht abstellen will oder kann oder vollendete Tatsachen geschaffen wurden. Allerdings sind hieran infolge des Ausnahmecharakters strenge Anforderungen zu stellen.

Inhalt: Die Abmahnung hat Warnfunktion. Der Mieter soll die Gelegenheit zur Abhilfe des beanstandeten Verhaltens erhalten. Aus der Abmahnung muss sich ergeben, welche konkreten Vertragsverletzungen der Vermieter beanstandet. Der Vermieter muss den Mieter auffordern, ein genau bezeichnetes Fehlverhalten zu ändern bzw. zu unterlassen. Deshalb genügt es nicht, wenn der Vermieter den Mieter lediglich in mehr oder weniger allgemein gehaltenen Worten auf die Erfüllung seiner Pflichten hinweist. Das Wort „Abmahnung“ muss nicht auftauchen, aber es wird empfohlen, dieses wegen der sich daraus ergebenden unmissverständlichen Botschaft zu verwenden. Eine Frist muss nicht, sollte aber in angemessener Länge gesetzt werden.

Absender: Nur der Vermieter oder die von ihm hierzu Bevollmächtigten können eine Abmahnung aussprechen. Ein Dritter kann hierzu kraft Gesetzes (*Beispiele: Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter, Testamentsvollstrecker, Nachlass- und Abwesenheitspfleger, Betreuer*) oder rechtsgeschäftlicher Vollmacht ermächtigt sein. Die Abmahnung durch einen Nichtberechtigten ist unwirksam. Bei der rechtsgeschäftlichen Vollmacht sollte eine Vollmachtsurkunde im Original beigefügt werden, denn andernfalls besteht die Gefahr der Zurückweisung durch den Mieter entsprechend § 174 BGB¹. Bei einem Immobilienerwerb ist der Erwerber erst nach der Eigentumsumschreibung im Grundbuch Berechtigter.

Empfänger: Die Abmahnung muss stets gegenüber dem Mieter erklärt werden, auch wenn ein am Mietverhältnis nicht beteiligter Dritter, etwa ein Familienangehöriger des Mieters oder ein Untermieter des Mieters die Vertragsstörung begangen hat. Der Umstand, dass der Störende in den Schutzbereich



des Mietvertrages einbezogen ist, ändert daran nichts, weil der Vermieter hierdurch keine vertraglichen Unterlassungsansprüche erwirbt. Unter Umständen kann der Vermieter gegen den Dritten aber nach § 1004 BGB² vorgehen. Sind mehrere Personen Mieter, so muss die Abmahnung allen Mietern zugehen.

Rechtsfolge: Auch wenn teilweise die Auffassung vertreten wird, dass die Rechtsfolge nicht benannt werden muss, sollte darauf niemals verzichtet werden, denn die Abmahnung kann ihre Warnfunktion nur entfalten, wenn der Empfänger sich über die Folgen der Wiederholung des beanstandeten Verhaltens bewusst ist. Die Kündigungsandrohung oder Klageandrohung in der mietrechtlichen Abmahnung sollte daher niemals fehlen.

Isolierter Überprüfung: Eine isolierte gerichtliche Überprüfung der Abmahnung ist nicht möglich, da der Mieter nicht in seinen Rechten beeinträchtigt ist und einer Klage auf Beseitigung der Abmahnung das Rechtsschutzbedürfnis fehlt. Insbesondere erhält der Vermieter in einem späteren Räumungsrechtsstreit keinen Beweisvorsprung, denn der Vermieter muss den vollen Beweis für die vorangegangene Pflichtwidrigkeit führen.

1 § 174 BGB: Einseitiges Rechtsgeschäft eines Bevollmächtigten

Ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, ist unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist. Die Zurückweisung ist ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte.

2 § 1004 BGB: Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.



Hier nun ein Muster:

Günter Müller
Ilexweg 21B • 12345 Irgendwo

Irgendwo, den 30. April 2014

Einwurf-Einschreiben

Herrn
Peter Mieta
Tulpenweg 19
54622 Daundda

Abmahnung

Sehr geehrter Herr Mieta,

mit dem schriftlichen Mietvertrag vom 21. April 2009 habe ich die Wohnung im 2. OG rechts an Sie vermietet. Der Mietvertrag enthält in § 19 Abs. 5 des Mietvertrages eine Regelung zur Tierhaltung. Bei Abschluss des Mietvertrages haben wir vereinbart, dass außer Kleintieren, also solchen, die in Behältnissen gehalten werden können, die Tierhaltung der vorherigen Genehmigung des Vermieters bedarf (Verbot mit Erlaubnisvorbehalt). Um eine solche Genehmigung wurde niemals nachgesucht, so dass auch keine Genehmigung von mir erteilt worden ist.

Ich wurde jetzt durch mehrere Mieter darüber unterrichtet, dass Sie in Ihrer Wohnung einen Hund halten. Es handelt sich hierbei um einen Rottweiler mit einer Braunfärbung, Schulterhöhe ca. 50-60 cm, Gewicht ca. 30 kg. Durch diese Hundehaltung sind mehrere Bewohner des Hauses verängstigt. Einzelne Mieter, die auch Kinder haben, empfinden den Hund als Bedrohung.

Da mir bei Abschluss des Mietvertrages bekannt war, dass die Tierhaltung von Bewohnern kontrovers beurteilt wird, hatte ich entschieden, dass kein Mieter ein größeres Tier halten darf und ich generell die Erlaubnis zur Haltung verweigere. Hierzu bin ich auch berechtigt, denn die Verweigerung einer Erlaubnis verlangt keine konkrete Gefährdungssituation und die abstrakte Gefährdung ist durchaus ausreichend. Ein Rottweiler ist nicht dafür bekannt, dass es sich um einen Familienhund und somit kinderfreundliches Tier handelt, da dieser für Bewachungsaufgaben eingesetzt wird. Ich kann und werde daher die Haltung dieses Hundes nicht genehmigen.

Da Ihr Verhalten bereits zum jetzigen Zeitpunkt den Vereinbarungen des Mietvertrages zuwider läuft, mahne ich Sie wegen der unerlaubten Tierhaltung ab. Ich fordere Sie gleichzeitig auf, das von Ihnen gehaltenen Tier umgehend, längstens jedoch bis zum 30. Mai 2014 abzuschaffen und auch zukünftig keinen Hund ohne Erlaubnis in dem Haus (auch besuchsweise) zu halten. Sollten Sie diese Frist ergebnislos verstreichen lassen und meine Aufforderung ignorieren, muss ich gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen und Sie auf Unterlassung verklagen. Gleichzeitig bin ich im Fall der fortgesetzten Zuwiderhandlung gegen vertragliche Vereinbarungen trotz ausgesprochener Abmahnung, berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

Mit freundlichem Gruß

• • •