



# Presseerklärung

13.04.2010

## Entmietung und Mietermobbing

Nach den in den vergangenen Monaten festgestellten Vorkommnissen eines entsprechenden Mietermobbing hatte der sozialpolitische Sprecher der CSU-Landtagsfraktion und Münchner CSU-Landtagsabgeordnete Joachim Unterländer eine Schriftliche Anfrage an die Bayerische Staatsregierung gerichtet und nach den Erfahrungen der bayerischen Polizei und der Justiz mit Entwicklungen von Mietermobbing und strategischer Entmietung sowie ggf. erforderlichem politischen und juristischen Handlungsbedarf gefragt.

Danach haben beim Amtsgericht München und beim Landgericht München I die Fälle von Entmietung und Mietermobbing keine große Rolle gespielt. Insgesamt gab es im vergangenen Jahr lediglich 5 Fälle.

Dazu MdL Joachim Unterländer: „Anders sah und sieht es nach meinen Erfahrungen allerdings im Vorfeld von offiziellen Verfahren aus. Die Versuche kommen in München immer wieder vor. Die im Oktober vergangenen Jahres stattgefundenen „Abrissparty“, auf die das Polizeipräsidium in der Antwort auf meine Anfrage hinweist, ist nur die Spitze des Eisbergs“.

Die Vorgänge im Anwesen „Bleichstraße“ und verschiedene, ähnlich gelagerte Fälle machen laut Unterländer aber eine intensive Zusammenarbeit von Polizei, Staatsanwaltschaft und Mieterschutzorganisationen sinnvoll.

MdL Joachim Unterländer: „Bei dem im Jahr 2004 initiierten runden Tisch – so hat das Bayerische Staatsministerium des Innern auch nochmals bestätigt – sind die Leitsätze für polizeiliches Handeln bei Entmietungsfällen allen Beamten des Polizeipräsidiums München bekanntgegeben worden und im Intranet für die übrigen bayerischen Polizeipräsidien abrufbar. Des Weiteren wurde dieser Bereich zur Sensibilisierung der Beamten in mehreren Besprechungen thematisiert.

Wesentliches Ziel des polizeilichen Handelns ist bei strafrechtlich relevantem Verhalten eine unverzügliche Einbindung der Staatsanwaltschaft. Sind weder strafrechtliche noch gefahrenabwehrende Maßnahmen möglich bzw. erforderlich, ist angeordnet, zumindest einen formlosen Kurzbericht an die Staatsanwaltschaft München I zu übersenden.

Dieser Weg muss konsequent weitergegangen werden. Ich werde in den kommenden Monaten zur Stabilisierung dieses Maßnahmekonzeptes erneut einen runden Tisch unter Einbeziehung der Mieterschutzorganisationen und der Münchner Polizei initiieren.“

verantwortl:

## **es folgt die Schriftliche Anfrage an die Staatsregierung**

### **Bayerischer Landtag**

16. Wahlperiode Drucksache 16/3982

25.03.2010

### **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Joachim Unterländer CSU vom 21.12.2009**

### **Entmietung und Mietermobbing**

Wiederholt ist in den vergangenen Monaten in der Presse von Entmietungen und Mietermobbing die Rede.

In den Jahren 2002 und 2003 hat das Bayerische Staatsministerium der Justiz nach dem Dialog mit dem damaligen Münchner Mieterbeirat, dem Haus- und Grundbesitzerverein und dem Polizeipräsidium München sowie dem die Initiative startenden Bayerischen Landtag eine konsequente Verfolgung diesbezüglicher „Entwicklungen“ zugesagt und vereinbart.

Ich frage daher die Staatsregierung:

1.

Welche Erfahrungen haben die bayerische Polizei und die Justiz mit Entwicklungen von Mietermobbing und strategischer Entmietung gemacht?

2.

Sieht die Bayerische Staatsregierung in diesem Zusammenhang zusätzlichen politischen bzw. juristischen Handlungsbedarf?

Antwort

des Staatsministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 25.02.2010

Die Schriftliche Anfrage beantworte ich im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern wie folgt:

Zu 1.: Für den Bereich der Strafjustiz ergab eine von meinem Haus durchgeführte Umfrage unter den bayerischen Staatsanwaltschaften, dass nur in einigen Bezirken vereinzelte Fälle bekannt wurden, die im weiteren Sinne als Entmietung und Mietermobbing angesehen werden können. Die betreffenden Strafverfahren führten teils auch zu Verurteilungen, beispielsweise wegen versuchter Erpressung, Nötigung, vorsätzlicher Körperverletzung oder fahrlässiger Körperverletzung. Bei der überwiegenden Zahl der Staatsanwaltschaften liegen dagegen keine Erkenntnisse zu strafrechtlich relevanten Fällen vor. Insgesamt ist eine Zunahme einschlägiger Ermittlungsverfahren nicht feststellbar. Auch wurde von den Staatsanwaltschaften nicht über außergewöhnliche rechtliche oder tatsächliche Schwierigkeiten der Verfahren berichtet, allenfalls stellt sich häufiger das Problem, dass keine unbeteiligten Zeugen vorhanden sind und ein Tatnachweis deshalb schwierig zu führen ist. Zu zivilrechtlichen Verfahren ergab eine Anfrage beim Amtsgericht München und beim Landgericht München I, dass Fälle von Entmietung und Mietermobbing dort keine große Rolle spielen. Das Amtsgericht München konnte aus dem Jahr 2009 insgesamt nur fünf Fälle mitteilen, in denen zumindest von Mieterseite der Mobbingvorwurf oder der Vorwurf der Entmietung erhoben wurde. In keinem dieser Fälle ließ sich der Vorwurf jedoch erhärten. In einem Fall war es allerdings tatsächlich zum Zumauern von Kellerräumen

sowie zur Demontage von Heizkörpern im Keller und weiteren Belästigungen wie Zustellen von Hauseingängen und Verbarrikadieren von Aschentonnen gekommen. Die Besonderheit hierbei war jedoch, dass es sich beim Vermieter um den Vater der Mieterin handelte. Zwischen beiden herrschte offensichtlich ein familieninternes tiefes Zerwürfnis, das sich auf das Mietverhältnis erstreckt hat. In zwei weiteren Verfahren waren die Grundursache des Mobbingvorwurfs Nachbarstreitigkeiten zwischen Mietern untereinander, wobei jeweils der Vorwurf erhoben wurde, der Vermieter habe sich auf die Seite des anderen Nachbarn gestellt. Hintergrund der Streitigkeiten war regelmäßig die Beschwerde, der andere Nachbar mache zu viel Lärm, in einem Fall insbesondere die eingezogenen Kinder, durch deren Einzug noch weitere Kinder angezogen worden seien. In einem weiteren Fall wurde der Mobbingvorwurf auf wiederholte Abmahnungen des Vermieters wegen zu großer Lärmentwicklung beim Mieter gestützt. Anhaltspunkte für ein unlauteres Verhalten des Vermieters konnte das Gericht allerdings nicht erkennen. Und im letzten Fall wurde die Mieterin wegen Belästigung und Beleidigung von Nachbarn sowie wegen Verwahrlosung der Wohnung von der Vermieterin gekündigt. Die Beklagte wandte daraufhin ein, dass sie es sei, die von der Vermieterin und den Nachbarn gemobbt werde. Das Amtsgericht führt dazu aus, dass nach derzeitigem Stand für die Mieterin voraussichtlich eine Betreuung für den Bereich Miete und Wohnungssorge angeordnet werden wird. Das Landgericht München I berichtet ebenfalls nur von zwei Fällen, in denen eventuell Entmietungsstrategien vorgekommen seien. In einem der beiden Fälle ging es um eine sog. Versorgungssperre, deren Rechtmäßigkeit höchst umstritten und bislang höchstrichterlich noch nicht entschieden ist. Zudem lag in diesem Fall auch der Verdacht des Mietnomadentums vor. Allerdings wurde darauf hingewiesen, dass Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen einer steigenden Anzahl von Mietern, insbesondere bei schwachem finanziellen Hintergrund, Schwierigkeiten bei der Aufrechterhaltung ihres Mietverhältnisses machen. Kündigungen, die darauf gestützt sind, dass der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert sei

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter [www.bayern.landtag.de](http://www.bayern.landtag.de) Parlamentspapiere abrufbar. Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter [www.bayern.landtag.de](http://www.bayern.landtag.de) Aktuelles/ Sitzungen/Tagesübersicht zur Verfügung.

Seite 2 Bayerischer Landtag · 16. Wahlperiode Drucksache 16/3982 (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB), seien dagegen extrem selten und in den letzten sieben Jahren nur zweibis dreimal vorgekommen. Diese Verfahren seien zudem stets erfolglos gewesen. Insgesamt erscheint Mietermobbing und Entmietung bei den Münchner Zivilgerichten kein virulentes Problem zu sein. Auch in meinem Haus gibt es keine Erkenntnisse, dass systematisch Mietermobbing oder Entmietung betrieben würde. Das von hier aus beteiligte Staatsministerium des Innern teilte nach einer Anfrage beim Polizeipräsidium München zu den dortigen Erfahrungen Folgendes mit: „Ein Gespräch der Herren Abgeordneten Unterländer und Eisenreich am 22. April 2004 mit Herrn Polizeipräsidenten Prof. Dr. Schmidbauer wurde vom Polizeipräsidium München

zum Anlass genommen, polizeiliche Handlungsleitsätze für Entmietungsfälle zu erstellen.

Diese Leitsätze wurden allen Beamten des Polizeipräsidiums München bekannt gegeben und sind im Intranet auch für die übrigen bayerischen Polizeipräsidien abrufbar. Des Weiteren wurde dieser Bereich zur Sensibilisierung der Beamten in mehreren Besprechungen thematisiert. Wesentliches Ziel des polizeilichen Handelns ist bei strafrechtlich relevantem Verhalten eine unverzügliche Einbindung der Staatsanwaltschaft.

Sind weder strafrechtliche noch gefahrenabwehrende Maßnahmen möglich bzw. erforderlich, ist angeordnet, zumindest

einen formlosen Kurzbericht an die Staatsanwaltschaft München I zu übersenden.

Anzahl der Fälle (seit 2003)

In den Jahren 2003 und 2004 wurden nur wenige sogenannte Entmietungsfälle (insgesamt vier) polizeilich bekannt. In den Jahren 2005 bis 2008 sind jeweils zwischen sieben und fünfzehn einsatzrelevante Entmietungsfälle registriert. Für das Jahr 2009 ist ein starker Rückgang der Delikte bzw. polizeilichen Einsätze im Bereich der Entmietungsfälle feststellbar.

Hier ist bisher nur der in der Presse dargestellte Fall in der Bleichstraße 19 registriert.

Aktueller Fall in Schwabing

Am 17. Oktober 2009 fand eine „Abrissparty“ in Schwabing mit ca. 250 bis 300 Teilnehmern statt, die nach Aussagen der Bewohner als Teil einer Entmietung fungieren sollte. Die Polizei wurde wegen Ruhestörungen angefordert. Nach Feststellungen der eingesetzten Beamten waren die Fenster trotz lauter Musik geöffnet, Personen kletterten an Baustellengerüsten

am Anwesen herum. Die Gäste konsumierten kostenlosen

Alkohol. Die Polizei beendete die Party. Diesbezüglichen

Anweisungen wurde Folge geleistet. Zu der Feier war via Internet und mittels eines Flyers eingeladen worden. Gegen die beiden Veranstalter, den Geschäftsführer bzw. Mitarbeiter der Hauseigentümerfirma, wurden Anzeigen wegen

Körperverletzung, versuchter Nötigung und unzulässigen

Lärms erstellt, gegen unbekannte Personen wegen Diebstahls

einer Handtasche zum Nachteil einer Partybesucherin und Sachbeschädigung einer Wohnungstür.

Der Gesamtvorgang

wurde am 15. Dezember 2009 an die Staatsanwaltschaft

München I abgegeben. Das Ermittlungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.“

Zu 2.: Derzeit dürften die rechtlichen Vorschriften ausreichend sein. Im Zivilrecht bieten

Minderung, Zurückbehaltungsrecht

und Schadensersatz vielseitige und flexible Möglichkeiten,

den Belangen des Mieters gerecht zu werden. In Extremfällen

(z. B. Schlafstörung) kommt auch der Ersatz immaterieller

Schäden nach § 253 Abs. 2 BGB in Betracht. Prozessual

wird diese materielle Rechtslage durch die Möglichkeit

einstweiliger Verfügungen, gerichtet auf Unterlassung bestimmten beeinträchtigten Verhaltens,

ergänzt. Auch in strafrechtlicher Hinsicht sehe ich derzeit keinen besonderen Handlungsbedarf.

Die vorhandenen Straftatbestände und Ermittlungsbefugnisse

geben den Ermittlungsbehörden ausreichende

Handhabe, um Fälle der Entmietung und Mietermobbings

effektiv zu verfolgen.

Verantwortlich:

Joachim Unterländer