

# Amtsgericht Hanau

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 280, 543 BGB

- 1. Bedroht im Rahmen einer verbalen Auseinandersetzung zwischen den Mietparteien der Mieter den Vermieter mit dem Tode und fordert zugleich Dritte auf, ihm ein Messer zu bringen, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen.**
- 2. Ob und in welchem Umfang es im Nachfolgenden zu Tätlichkeiten kommt, ist ohne Relevanz.**

AG Hanau, Urteil vom 22.05.2023, Az.: 34 C 80/22

#### **Tenor:**

1. Der Beklagte zu 1. wird verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.134,55 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24.11.2022 zu zahlen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten als Gesamtschuldner zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrags abzuwenden, sofern nicht die Klägerin zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien stritten ursprünglich über die Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung und nach teilweiser Erledigung noch über die Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten.

Zwischen der Klägerin als Vermieterin und dem Beklagten zu 1. als Mieter bestand seit dem Jahre 2020 ein Mietverhältnis über die streitgegenständliche Erdgeschosswohnung in E. Die Beklagte zu 2. bewohnt die Mietsache zusammen mit dem Beklagten zu 1. Die Klägerin bewohnt im selben Hause eine Wohnung im Obergeschoss.

Zwischen den Parteien herrschte seit geraumer Zeit Streit über die Frage der Gartennutzung durch die Beklagten. Hierüber kam es auch am Abend des 26.08.2022 zu einer zunächst verbal geführten Auseinandersetzung vor der Wohnung der Klägerin, deren exakter Hergang zwischen den Parteien im Streit steht. Im Laufe der Auseinandersetzung brachte die Tochter der Beklagten, die Zeugin F ein großes Küchenmesser, das die Beklagte zu 2. an sich nahm.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 29.08.2022 sprach die Klägerin die außerordentliche, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus. Auf das

Kündigungsschreiben, Anlage K2, Bl. 12 f. d. A., wird Bezug genommen. Für die Inanspruchnahme vorgerichtlichen anwaltlichen Rates entstanden der Klägerin Kosten in Höhe von 1.134,55 €.

Nach Klageerhebung, jedoch vor Zustellung zogen die Beklagten aus der streitgegenständlichen Wohnung aus und gaben diese zurück.

Die Klägerin behauptet, die Beklagte zu 2. habe im Rahmen der Auseinandersetzung vom 26.08.2022 die Klägerin massiv beleidigt und gedroht sie umzubringen. Die Beklagte zu 2. habe die Zeugin F lautstark dazu aufgefordert, ihr ein Messer zu bringen. Mit diesem Messer habe die Beklagte zu 2. sodann auf die zu diesem Zeitpunkt bereits wieder geschlossene Wohnungstür der Klägerin eingestochen und diese beschädigt.

Nachdem die Klägerin zunächst die Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung sowie die Erstattung ihrer vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten begehrt hatte, erklärte die Klägerin mit Schriftsatz vom 17.10.2022 der Räumungsantrag für erledigt. Die Beklagten haben sich der teilweisen Erledigungserklärung in der mündlichen Verhandlung vom 21.03.2023 angeschlossen.

Die Klägerin beantragt daher zuletzt nur noch,

den Beklagten zu 1. zu verurteilen, an die Klägerin eine vorgerichtliche Vergütung in Höhe von 1.134,55 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, die Beklagte zu 2. sei während der Auseinandersetzung vom 26.08.2022 von der Klägerin und deren Gästen angegriffen worden. Die Zeugin F habe daraufhin im Zustand hochgradiger Erregung ein Messer aus der Wohnung der Beklagten geholt, welches ihr die Beklagte zu 2. abgenommen habe.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Das Gericht hat in mündlicher Verhandlung ein Mobiltelefonvideo vom Vorfallstage in Augenschein genommen sowie Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen A, B, C, D, E und F. Wegen des Ergebnisses der Inaugenscheinnahme und der Zeugenbeweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschriften vom 21.03.2023, Bl. 95 f. d. A., und 02.05.2023, Bl. 127 ff. d. A., Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig und in dem nach teilweiser Erledigung noch verbleibenden Umfange auch begründet.

Die Klägerin hat Anspruch auf Erstattung ihrer für den vorgerichtlichen Ausspruch der Kündigung vom 29.08.2022 entstandenen vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten unter dem Gesichtspunkt des Schadenersatzes. Der Klägerin stand nämlich aufgrund des Vorfalles vom 26.08.2022 ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1 BGB zu. Denn die Beklagten haben ihre Pflichten aus dem Mietvertrag in schwerwiegender Weise verletzt.

Das Gericht ist aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme davon überzeugt, dass die Beklagte zu 1. die Klägerin verbal beleidigt und mit dem Tode bedroht hat und dass die Beklagte zu 1. ferner die Zeugin F aufgefordert hat, ihr ein Messer zu bringen. Das Gericht ist aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme ferner davon überzeugt, dass die Klägerin und die in der Wohnung der Klägerin befindlichen Personen der Beklagten zu 2. keinen Anlass gegeben haben, ein Messer einzusetzen.

So haben die Zeugen B, C und A bekundeten, dass die Beklagte zu 2. die Klägerin mit den Worten „I will kill you!“ bedroht und anschließend die Zeugin F aufgefordert habe, ihr ein Messer zu bringen. Auch die Zeugen D und E berichteten von der Aufforderung der Beklagten zu 2., ihr ein Messer zu bringen.

Die Zeugen machten ihre Aussagen durchweg in ruhigem und sachlichem Ton. Belastungseifer gegenüber den Beklagten legten die Zeugen nicht an den Tag. Auf Nachfragen, auch kritische, erfolgten sachliche und nachvollziehbare Antworten, die auch Details offenbarten. Erinnerungslücken räumten die Zeugen freimütig ein. Das Gericht hat keine Zweifel an der Glaubwürdigkeit der Zeugen und der Glaubhaftigkeit ihrer Aussagen. Die Bekundungen der Zeugen zur Aufforderung der Beklagten zu 2. ihr ein Messer zu bringen, decken sich darüber hinaus mit dem in mündlicher Verhandlung in Augenschein genommenen Mobiltelefonvideo, dessen Inhalt und Authentizität auch von den Beklagten nicht in Frage gestellt wird.

Die Frage, ob die Beklagte zu 2. das Messer tatsächlich gegen die Wohnungstür der Klägerin zum Einsatz gebracht hat, ist vor diesem Hintergrund nicht entscheidungserheblich. Denn bereits der Ruf nach einem Messer mit der darin enthaltenen unverhohlenen Drohung, dieses auch zum Einsatz zu bringen, stellt ein Verhalten der Beklagten zu 2. dar, welches die Klägerin nicht hinzunehmen verpflichtet ist und das einen wichtigen Grund im Sinne von § 543 Abs. 1 BGB darstellt.

Das Verhalten der Beklagten zu 2. war dabei auch nicht etwa unter dem Gesichtspunkt der Selbstverteidigung oder Notwehr gerechtfertigt. Den Beklagten ist es nicht gelungen, den ihnen obliegenden Nachweis für ihre streitige Behauptung zu führen, dass die Beklagten und die Zeugin F von der Klägerin und deren Gästen bedroht und angegriffen, geschweige denn verletzt worden seien. So haben die Zeugen A, B, C, D und E übereinstimmend bekundet, dass die Aggression allein von der Beklagten zu 2. ausgegangen sei und es zu keinen Übergriffen aus dem Lager der Klägerin gekommen sei. Die entgegenstehenden Bekundungen der Zeugin F erachtet das Gericht hingegen als nicht glaubhaft. Die Zeugin befand sich bei ihrer Vernehmung erkennbar in einem Aussagekonflikt und suchte gerade bei Nachfragen des Gerichts oder des Klägersvertreterers übermäßig häufig den Blickkontakt zur Beklagten zu 2. Die Zeugin setzte sich darüber hinaus in Widerspruch zu unstrittigem Parteivortrag, als sie trotz Vorhalts der Aussage der übrigen Zeugen darauf beharrte, dass sie weder ein Messer gebracht, noch die Beklagte zu 2. nach einem solchen verlangt habe. Auch ihre weitergehende Bekundung, die Beklagte zu 2. sei während der Auseinandersetzung zu Boden gefallen und bereits auf dem Boden liegend getreten worden, findet sich selbst im Sachvortrag der Beklagten nicht. Bei Nachfragen des Gerichts zu Details der Aussage, zog die Zeugin sich meist auf Erinnerungslücken zurück.

Das Fehlverhalten der Beklagten zu 2. muss sich der Beklagte zu 1. zurechnen lassen.

Die Höhe der vorgerichtlichen Anwaltskosten ergibt sich aus einem Streitwert von zwölf Monatsnettomieten, also 13.200,00 €, und zwar einer 1,3 Geschäftsgebühr Nr. 2300 VV RVG in Höhe von 933,40 €, einer Pauschale Nr. 7002 VV RVG in Höhe von 20,00 € sowie 19 % Umsatzsteuer in Höhe von 181,15 €, in Summe 1.134,55 €.

Die Kostenentscheidung beruht, soweit die Parteien den Räumungsanspruch übereinstimmend für erledigt erklärt haben, aus § 91a ZPO, sodass die Kosten insoweit nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes zu verteilen sind. Dies führt zur Kostentragungspflicht der Beklagten als Gesamtschuldner, da diese auf den Räumungsantrag voraussichtlich verurteilt worden wären. Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis hat nämlich durch die außerordentliche Kündigung der Klägerin vom 29.08.2022 sein Ende gefunden. Die Kläger vermochte sich insoweit auf ein Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 1 BGB zu stützen. Auf die obigen Ausführungen wird insoweit Bezug genommen.

Im Übrigen folgt der Kostenausspruch aus § 91 ZPO und folgt dem Unterliegen der Beklagten.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.