

HERZLICHE GRÜSSE ZUR IMMOBILIEN-SPEZIALAUSGABE

## Mit viel Optimismus in die nahe Zukunft

### „Trotz oder gerade wegen Corona: Kaufen lohnt noch immer“



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

eine nahezu alltägliche Frage an uns: „Soll man in München überhaupt noch eine Immobilie kaufen – bei den Wahnsinnspreisen?“ Und jetzt auch noch die Corona-Krise! Die Antwort: Ein klares Ja. Warum? Die jetzige Krise hat wieder eindrucksvoll gezeigt, wie sensibel und hektisch der Aktienmarkt – die einzige ernsthafte Alternative zu Immobilien – auf wirtschaftliche Verschlechterungen reagiert und die Kurse abstürzen lässt. Auch der Immobilienmarkt könnte, wenn die Krise länger dauert, eine „Delle“ bekommen. Aber nur vorübergehend. Denn: Eine Wohnung braucht jeder Mensch. Eine Aktie nicht unbedingt!

In München werden in den nächsten 15 Jahren ca. 250.000 Neubürger erwartet. Wo diese Menschen wohnen sollen, weiß derzeit niemand. Aber eines ist klar: Der Druck auf den Markt wird weiter steigen. Und damit die Preise und Mieten – trotz vieler staatlicher Eingriffe. Die historisch niedrigen Darlehenszinsen sind der Preistreiber, aber gleichzeitig ein starkes Argument für einen Kauf. Bei geschickter Finanzierung liegt die monatliche Belastung eines Eigentümers auch bei ausreichender Tilgung oftmals bereits nach wenigen Jahren niedriger als die Mietbelastung einer vergleichbaren Wohnung. Wer sich frühzeitig eine eigene Immobilie angeschafft hat, vermeidet die immer häufiger werdenden Probleme von Mietern, wenn beim Eintritt ins Rentenalter die Einkünfte meist drastisch sinken, die Mieten aber weiter steigen.

Bei allen Fragen rund um Haus und Wohnung sind Immobilieneigentümer und solche, die es werden wollen, bei HAUS + GRUND MÜNCHEN mit seinen inzwischen über 35.000 Mitgliedern gut aufgehoben. 22 Rechtsanwälte, Steuerberater und Architekten helfen Bauherren, Eigentümern und Vermietern bei der Klärung von Fragen und Bewältigung ihrer kleinen und großen Probleme.

Rudolf Stürzer  
Rechtsanwalt  
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

### „Zahlreiche neue Bauvorhaben in unserer Region“

Liebe Leserinnen,  
liebe Leser,



dieses Jahr hielt für uns alle große Herausforderungen bereit: Die aktuelle Situation mit COVID-19 erforderte Umdenken, Achtsamkeit und Flexibilität. Umso mehr freuen wir uns, dass die MÜNCHNER IMMOBILIENMESSE - in fast - gewohnter Weise stattfinden kann. Denn an der angespannten Situation am Wohnungsmarkt in München und im Umland hat sich nichts geändert: Sie ist

noch immer von hoher Nachfrage geprägt, die auf Zuzug und Magnetwirkung der bayerischen Landeshauptstadt zurückzuführen ist.

Nach wie vor zieht diese mit vielfältigen Karrieremöglichkeiten, Innovationsstärke, hoher Kaufkraft und Lebensqualität mehr und mehr Menschen an, die sich hier ihren neuen Wohn- und Lebensmittelpunkt aufbauen wollen – gerne gleich in Form der eigenen vier Wände. Da werden bestehende Angebote schnell knapp und heiß begehrt. Nichtsdestotrotz stehen die Chancen gut, sich auch jetzt noch eine passende Immobilie in attraktiver Lage sichern zu können. Die MÜNCHNER IMMOBILIENMESSE macht auch in diesem Jahr deutlich: Da ist noch viel möglich.

Unter einem Dach versammelt, mit dem gebotenen Abstand und umfassendem Hygienekonzept wartet die hiesige Bau- und Immobilienbranche mit einer breiten Auswahl an neuen und gebrauchten Wohnimmobilien auf interessierte Besucher und stellt vor, was aktuell bereits realisiert und in nächster Zukunft auf den Weg gebracht wird.

Besonders die zahlreichen neuen Bauvorhaben in der Region zeigen, wieviel Potenzial nach wie vor in der Isarmetropole steckt. Abgerundet werden die Ausstellerpräsentationen wie gewohnt vom begleitenden BFW Fachforum, in dem Spezialisten der regionalen Wohnimmobilienbranche sowie Entscheider aus der Politik zu vielfältigen Themen Stellung beziehen. Ob man sich für die Entwicklung der Kaufpreise interessiert, sich über Finanzierungs- und Förderwege informieren möchte oder sich Aufklärung zu Auswahl- und Prüfkriterien beim Immobilienkauf wünscht – die zahlreichen Vorträge und Gesprächsrunden geben praxisbezogene Tipps und wertvollen Rat. Parallel stehen die Aussteller in persönlichen Einzelgesprächen gerne Rede und Antwort.

Ich wünsche nun allen Besuchern eine spannende, aufschlussreiche Zeit auf der MÜNCHNER IMMOBILIENMESSE 2020.

Alexander Hofmann  
Vizepräsident BFW Bayern als  
Träger der Münchner Immobilienmesse,  
Vorstandssprecher Baywobau Immobilien AG



# Beleidigungsspiegel: Keine Kündigung bei „Scheißkerl“!

Für viele Bereiche des täglichen Lebens gibt es Spiegel und Tabellen, aus denen sich auf einen Blick mit geringem Leseaufwand ergibt, welche Rechte und Ansprüche sich aus bestimmten Sachverhalten ergeben. Allgemein bekannt sind Mietspiegel, Betriebskostenspiegel, Mietminderungstabellen, Heizspiegel, Schmerzensgeldtabellen, Reise-preisminderungstabellen; aber auch „Beleidigungsspiegel“, die darüber informieren, welche Schimpfwörter und Kraftausdrücke z.B. gegenüber Behördenvertretern oder Polizisten wieviel kosten. Für entsprechende Äußerungen von Mietern gegenüber dem Vermieter, der Hausverwaltung oder den Mitbewohnern gibt es so etwas - soweit ersichtlich - nicht.

Daher nachfolgend ein (nicht ganz ernst gemeinter) „Beleidigungsspiegel“ mit den entsprechenden rechtskräftigen Gerichtsentscheidungen zur Information darüber, was den Vermieter zur Kündigung berechtigt bzw. was er „aushalten“ muss. Dass die gerichtliche Würdigung ähnlich gravierender Äußerungen höchst unterschiedlich ausfallen kann, liegt

ganz einfach daran, dass es keine gesetzliche Definition gibt (und auch nicht geben kann), welche Äußerungen nun eine Beleidigung darstellen und die Entscheidung daher auch von den konkreten Umständen des Einzelfalles und nicht zuletzt von der „Schmerzempfindlichkeit“ des Gerichts abhängig ist. Zur Vermeidung von Missverständnissen: Über 95% aller Mietverhältnisse laufen weitgehend reibungslos.

Auch wenn es zu Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien kommt, werden diese in aller Regel sachlich - wie es unter erwachsenen Bürgern selbstverständlich sein sollte - ausgetragen. Aber es gibt eben auch Ausnahmen.

Letztlich noch ein „netter“ Dialog im Treppenhaus anlässlich von Mietrückständen. Der Vermieter: „Mietern, die nicht zahlen, müsste man echt einen Kopfschuss geben“. Antwort des Mieters: „Aber dann wird doch erst recht keine Miete mehr gezahlt“. Darauf der Vermieter: „Dann schieße ich eben ins Knie“ – LG Lübeck, Urteil v. 21.02.2012, 17 O 208/11: Für den Mieter kein Grund zur fristlosen Kündigung.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

## Äußerung des Mieters

## Kündigung?

„Vermieter ist dusselig und soll sein Spatzenhirn anstrengen“.....	Ja <sup>1)</sup>
„Fauler, talentfreie Abrissbirne“.....	Nein, da „allenfalls i. unteren Spektr. der denk. Beleidigungen“ <sup>2)</sup>
„Sie promovierter Arsch“.....	Ja <sup>3)</sup>
„Terrorist und naziähnlicher brauner Misthaufen“.....	Nein, weil „nur“ vom Betreuer der pflegebed. Mieterin geäußert <sup>4)</sup>
„Russische Schlampe“ (zur Mitbewohnerin).....	Ja <sup>5)</sup>
Vorwurf von „kriminellen Machenschaften“.....	Nein <sup>6)</sup>
„Hauswartssystem nach Stasi- und Gestapoart“ .....	Ja <sup>7)</sup>
„Illegale türkische Freimaurer“	
„Terroristen von Polizei und Justiz“	
Vermieter ist „strunzdoof“ und „saublöd“.....	Nein, weil offensichtlich pathologischer Natur <sup>8)</sup>
Androhung des „Abschneidens von Körperteilen“.....	Ja <sup>9)</sup>
„Fette Kaugummidrecksau“.....	Ja <sup>10)</sup>
„Scheißkerl“.....	Nein, weil nur „mittelschwere“ Beleidigung <sup>11)</sup>
Vorwurf „Vermieter leiste brutale Sterbehilfe“ (wegen zu hoher Raumtemperaturen).....	Ja <sup>12)</sup>
Drohung an den Hausmeister, ihm „die Zähne einzuschlagen, sollte er sich noch einmal in die Siedlung trauen“.....	Ja <sup>13)</sup>
Im Internet über den Vermieter:	
„Heuschrecke, Sauverein, Betrüger, Erpresser“.....	Nein, keine Schmähkritik, weil Bezug zum mietrechtlichen Streit <sup>14)</sup>
Bedrohung von Mitmietern: „Ich schneide Euch die Hälse durch“.....	Ja <sup>15)</sup>
„Drecksau, Arschloch“.....	Nein <sup>16)</sup>
„Schwein“.....	Ja <sup>17)</sup>
„Arschloch, Hurensohn“.....	Nein, nur „allgemeine Sprachverschiebung“ <sup>18)</sup>
„Arschloch, Hurensohn“.....	Berufungsverhandlung: Ja <sup>19)</sup>
Vermieter regelt Angelegenheiten mit „Nazi-Methoden“.....	Ja <sup>20)</sup>
„Scheiß-Deutscher“.....	Ja <sup>21)</sup>
„Huso“ – unabhängig ob Hurensohn oder Hundesohn gemeint ist.....	Ja <sup>22)</sup>
Rassistische und sexistische Beleidigungen von Mitbewohnern des Hauses.....	Ja <sup>23)</sup>
„Biest, Bastard, Schlampe und Hündin“ bei gleichzeitigem Schlagen mit der Handtasche .....	Nein, bei vorangegangenem Fehlverhalten der Vermieterin <sup>24)</sup>
Behauptung des Mieters, die Tochter der Vermieterin sei „drogensüchtig geworden, weil die Vermieterin ihr den Mann ausgespannt habe“.....	Nein <sup>25)</sup>
„Schlampe, Fotze, fick Dich“ und Ausstrecken des Mittelfingers gegenüber einer Mitarbeiterin des Vermieters.....	Ja, auch bei nachgewiesener Hirnschädigung des Mieters <sup>26)</sup>

**Gerichtsentscheidungen:** 1. AG München, Urteil v. 21.10.2008, 415 C 20663/08 2. AG Berlin, Urteil v. 30.01.2015, 216 C 461/14, GE 2015 S.389; 3. AG München, Urteil v. 28.11.2014, 474 C 18543/14, WuM2015 S.355; 4. BGH, Urteil v. 09.11.2016, VIII ZR 73/16; 5. AG Coburg, Urteil v. 25.09.2008, 11 C 1036/08, ZMR 2009 S.373; 6. LG Berlin, Urteil v. 22.03.2013, 63 S 298/12, ZMR 2014 S.38; 7. LG Ansbach, Urteil v. 19.12.2013, 1 S 1252/12, ZMR 2014 S.446; 8. LG Berlin, Beschluss v. 16.01.2018, 67 S 280/17, GE 2018 S.394; 9. AG Frankfurt/M., Urteil v. 26.03.2015, 33 C 3506/14, ZMR 2015 S.620; 10. LG München I, Urteil v. 13.01.2015, 14 S 24161/14, ZMR 2015 S.856; 11. LG Hamburg, GE 1990 S.305; 12. AG München, Urteil v. 14.11.2014, 452 C 16687/14; 13. AG Köln, Urteil v. 21.11.2014, 208 C 151/14, DWW 2015 S.298; 14. LG Lübeck, Urteil v. 17.06.2011, 6 O 133/11, WuM 2013 S.530; 15. LG München I, Urteil v. 10.10.2012, 14 S 9204/12, NJW-RR 2013 S.14; 16. AG Nürnberg, Urteil v.11.05.1994, 26 C 4676/93 , DWW 1996 S.87; 17. AG München, Urteil v. 09.08.2013, 411 C 8027/13; 18. AG München, Urteil v. 06.12.2016, 461 C 10371/16; 19. LG München I, Urteil v. 27.09.2017, 14 S 288/17, ZMR 2018 S.47. 20. OLG Koblenz, Beschluss v. 16.6.2020, 12 U 2229/19, MDR 2020 S. 1240 21. AG Idstein, Urteil v. 14.10.2019, 3 C 72/19, ZMR 2019 S. 968 22. AG Düsseldorf, Urteil v. 11.7.2019, 27 C 346/18, GE 2019 S. 1313 23. AG München, Urteil v. 31.7.2019, 417 C 4799/19 24. LG Berlin, Urteil v. 12.3.2019, 67 S 345/18, 6 E 2019 S. 459 25. LG Saarbrücken, Urteil v. 18.1.2019, 10 S 53/18, WuM 2019, S. 254 26. AG Berlin, Urteil v. 20.2.2020, 3 C 340/19, GE 2020, S. 878

ANZEIGE

SEIT 1879 DIE INTERESSENVERTRETUNG  
DER HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMER.

**HAUS+GRUND MÜNCHEN**  
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Zum **13. Mal in Folge** ausgezeichnet als **bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung** der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

v.l.: RA Rudolf Stürzer,  
Vorsitzender Haus + Grund München,  
Dr. Kai Warnecke,  
Präsident Haus & Grund Deutschland



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



**Zum 13. Mal in Folge wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN als bundesweit erfolgreichste Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ausgezeichnet.**

Im Geschäftsjahr 2019 konnte die Zahl der Mitglieder um 1.508 auf insgesamt 35.303 Mitglieder gesteigert und damit der stärkste Mitgliederzuwachs der mehr als 900 Haus- und Grundbesitzervereine im Bundesgebiet erzielt werden. HAUS + GRUND MÜNCHEN hat damit mehr als dreimal so viele Neumitglieder gewonnen als der Zweitplatzierte (Haus + Grund Stuttgart) und dadurch seine Stellung als bundesweit größter Eigentümerverband weiter ausgebaut. Für diesen Erfolg sowie für die umfangreichen Serviceangebote, die überzeugende Öffentlichkeitsarbeit und die vorbildliche Vertretung der Interessen

der Mitglieder wurde HAUS + GRUND MÜNCHEN am 14. September 2020 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland als erfolgreichste Interessenvertretung ausgezeichnet. Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland überreichte die Auszeichnung auf dem Bundeskongress des Zentralverbandes in Köln an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN.

**EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:**

- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Stunden **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Musterverträge und Musterschreiben
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile/Gesetze
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr – seit 18 Jahren unverändert

Zuwachs Mitglieder per 24.09.2020

<b>01 München</b>	Bayern	<b>1.508</b>	<b>35.303</b>
<b>02 Stuttgart</b>	Württemberg	<b>401</b>	<b>21.611</b>
<b>03 Koblenz</b>	Rheinland-Pfalz	<b>366</b>	<b>4.726</b>
04 Siegen	Nordrhein Westfalen	364	2.280
05 Aachen	Nordrhein Westfalen	334	4.642
06 Düsseldorf	Nordrhein Westfalen	329	17.272
07 Heilbronn	Württemberg	299	6.223
08 Gießen	Hessen	214	3.681
09 Heidelberg	Baden	180	5.581
10 Frankfurt	Hessen	174	10.335



**40.000**

Kostenfreie Rechts-  
beratungen jährlich



**22**

Spezialisierte Anwälte  
und Steuerberater



**35.000**

Mitglieder in München  
und Umgebung



**11**

Neue Mitglieder pro  
Werktag im Durchschnitt



**420.000**

Wohnungen und  
Geschäftsräume



**39.000.000**

Datenbankeinträge für  
Mieter-Bonitätscheck

Sonnenstraße 13/III | 80331 München | ☎ 089/55141-0 | Fax 089/55141-366 | ✉ info@hug-m.de | [www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)