

Mietminderung kann zur Kündigung führen

Mieter dürfen sich bei Ursache eines Mangels nicht irren

Recklinghausen, August 2012 – Der Bundesgerichtshof hat in einem aktuellen Urteil einem Vermieter Recht gegeben, der seinen Mietern aufgrund deren Mietminderung gekündigt hatte. Die Mieter haben sich bei der Ursache des Mangels geirrt und müssen die Wohnung nun räumen (Aktenzeichen: BGH VIII ZR 138/11 vom 11. Juli 2012).

Wer als Mieter Schimmel im Bad entdeckt, undichte Fenster oder tropfende Wasserhähne bemerkt, ist angehalten, seinen Vermieter zu kontaktieren. Im Normalfall kümmert sich dieser um den Defekt und die Sache ist damit erledigt. Es gibt allerdings Vermieter, die sich weigern, diese Schäden zu beheben oder die Reparatur immer wieder hinaus zögern. Dann kann der Mieter in der Regel eine Mietminderung aussprechen und die Miete anschließend kürzen. Dieses Procedere soll eigentlich den Zweck haben, den Vermieter zu „ermuntern“, sich um den Schaden zu kümmern. Für die Mieter eines Einfamilienhauses in Bayern führte das allerdings zur Wohnungslosigkeit.

Gutachter: Mieter sind selber Schuld

Im vorliegenden Fall haben die Mieter Kondenswasserbildung und Schimmel entdeckt und die Miete daher um 20 Prozent (hier: 310,00 Euro) gekürzt. „Der Vermieter hat den Mietern gekündigt, nachdem der Mietrückstand auf zwei Monatsmieten aufgelaufen war“ erklärt Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V. den Sachverhalt. „Seiner Meinung nach waren falsches Lüft- und Heizverhalten der Mieter Schuld an den Mängeln und er daher nicht in der Pflicht, diese zu beheben.“

Ein vom Amtsgericht beauftragter Gutachter stellte tatsächlich fest, dass zwei Aquarien und ein Terrarium, die die Mieter des Hauses unterhielten, Schuld an Schimmel und Kondenswasser sind. „Daraufhin hat das Gericht entschieden, dass die Mietkürzung nicht rechtens war, sehr wohl aber die Kündigung“ so Deese. Die Mieter wehrten sich gegen das Urteil und erklärten, sie hätten sich über die Ursache des Mangels geirrt. Die fehlenden Mietzahlungen wurden im Rahmen eines anschließenden Berufungsverfahrens von ihnen beglichen. In diesem Verfahren wurde dann auch die Kündigung abgewiesen.

Bundesgerichtshof gibt Vermieter Recht

Der Vermieter allerdings wollte sich mit dem Urteil nicht zufrieden geben, bestand auf die Kündigung und zog nun in nächster Instanz vor den Bundesgerichtshof. „Dieser gab nun dem Vermieter Recht“ weiß Claus O. Deese. „In der Urteilsbegründung heißt es unter anderem, dass die Mieter für die nicht gezahlte Miete verantwortlich sind, wenn Vorsatz oder Fahrlässigkeit nachgewiesen werden können. Aufgrund der vorhandenen Aquarien und des Terrariums hätte ihnen klar sein müssen, dass diese Schimmelbildung und eine hohe Luftfeuchtigkeit begünstigen. Die Mietminderung war daher nicht rechtens, die Kündigung des Vermieters im Umkehrschluss dagegen schon.“

„Das Urteil kann leider dazu führen, dass Mieter zukünftig Angst haben, die Miete zu mindern, obwohl sie dazu in vielen Fällen berechtigt wären“ so Claus O. Deese weiter. „Es darf nicht das Ziel dieses Urteils sein, das Mietminderungsrecht der Mieter zu beschneiden, nur weil sie sich über die Ursache eines Mangels irren, dieser Mangel aber tatsächlich besteht.“

3.217 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Pressemitteilung



Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 24.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bottrop, Dortmund und Herne.

PRaffairs, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Online-Relations.

Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR
Alte Volksparkstraße 24
22525 Hamburg
T: 040/429 347 090
F: 040/429 347 091
W: www.pr-affairs.de
E: info@pr-affairs.de