

Mieter zahlen jahrelang keine Miete

Klage der Vermieterin kam zu spät

Die Miete war ganz schön happig, fast 2500 Mark im Monat. Da sollte das Haus doch in Ordnung sein. War es aber nicht, und so stellten die Mieter einfach die Zahlungen ein. Das war im September 1993. 1994 erreichte die Eigentümerin eine Nachzahlung, danach bekam sie nichts mehr. Die beanstandeten Mängel beseitigte sie nicht, schlug statt dessen dem Ehepaar vor, das Haus zu kaufen. Man verhandelte lange, ohne zu einer Einigung zu kommen. Obwohl jahrelang bei der Vermieterin keine Miete mehr einging, entschloss sie sich erst Ende 2000 - kurz vor Ablauf der Verjährungsfrist - vor Gericht zu gehen und zumindest die Miete für 1996 einzufordern.

Zu spät, urteilte das Oberlandesgericht Düsseldorf (10 U 18/02). Die Vermieterin hätte über den gesamten Zeitraum die Möglichkeit gehabt, die Mängel am Haus zu beheben. Wenn sie das nicht tue - also die Mietminderung offenkundig für unberechtigt halte -, müsse sie auch dagegen vorgehen. Schließlich habe sie ja mit den Mietern ständig Kontakt gehabt und über einen Kauf verhandelt. Wenn die Vermieterin jahrelang ohne Widerspruch auf Miete verzichte, müsse sich den Mietern der Eindruck aufdrängen, sie habe sich mit der Situation abgefunden und wegen der vielen Schäden am Haus die Nullmiete akzeptiert. Hier gelte dasselbe Prinzip wie bei der Mietminderung: Nehme der Mieter über einen längeren Zeitraum einen Mangel der Mietsache hin, verliere er sein Recht darauf, die Miete zu kürzen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/mieter-zahlen-jahrelang-keine-miete>