

Wegen Mietminderung gekündigt

Mieter hielten die Kürzung für berechtigt, täuschten sich aber über die Ursache des Mietmangels

Mieter eines Einfamilienhauses in Freising wandten sich Ende 2008 an ihre Vermieter: Infolge baulicher Mängel habe sich Schimmel an den Wänden festgesetzt, Feuchtigkeitsschäden seien allenthalben festzustellen. Die Hauseigentümer bestritten bauliche Mängel und erklärten bei einer Hausbesichtigung, angesichts ihrer zwei Aquarien müssten die Mieter eben öfters lüften. Dann schlage sich auch kein Kondenswasser nieder.

Doch die Mieter blieben bei ihrer Theorie, dass dem Schaden bauliche Mängel zugrunde lägen, und minderten wegen dieses Mietmangels die Miete: Und zwar von März 2009 bis Juni 2010 um jeweils 310 Euro (= 20 Prozent der Bruttomiete von 1.550 Euro). Im Januar 2010 kündigten die Vermieter den Mietvertrag fristlos, weil sie die Mietkürzung für unberechtigt hielten. Aus ihrer Sicht war ein Mietrückstand von 3.410 Euro aufgelaufen.

Diesen Betrag klagten die Hauseigentümer ein und verlangten, die Mieter müssten das Haus räumen. Das Amtsgericht Freising gab ihnen Recht, nachdem ein Bausachverständiger zu dem Resultat gelangt war, dass kein Mangel der Mietsache vorlag. Daraufhin zahlten die Mieter ab Juli 2010 unter Vorbehalt wieder die volle Miete und glichen bis Anfang 2011 den Mietrückstand aus.

Die Kündigung ist trotzdem wirksam, urteilte der Bundesgerichtshof (VIII ZR 138/11). Die Mieter hätten den Zahlungsverzug zu vertreten. Sie hätten zwar die Ursache des Mangels, also der Schimmelpilze an den Wänden, falsch eingeschätzt. Bei Zweifeln müssten Mieter aber die Miete unter Vorbehalt zahlen und ihre Rechte gerichtlich klären lassen. Auf diese Weise riskierten sie keine Kündigung.

Den Mietern hätte sich der Gedanke aufdrängen müssen, dass ihr Hobby — zwei Aquarien und ein Terrarium mit Schlangen, die es warm und feucht haben müssten — zu höherer Luftfeuchtigkeit im Haus führte. Das erhöhe das "Schimmelrisiko". Darauf hätten sich die Mieter einstellen und entsprechend häufiger lüften müssen. Angesichts dieser Umstände wegen baulicher Mängel die Miete zu kürzen, sei zumindest fahrlässig gewesen. Um die Kündigung zu "entschärfen", hätten sie den Mietrückstand früher ausgleichen müssen.

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

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/wegen-mietminderung-gekuendigt>