

---

## Ohne vorherige Abmahnung dürfen Mieter nicht wegen Feuchtigkeit und Schimmel kündigen

In der bald kommenden kalten Jahreszeit sind Feuchtigkeit und Schimmelbildung häufiger Anlass zum Streit zwischen Mieter und Vermieter.

Oft ist das Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter unzureichend, mitunter gibt es aber auch bauliche Gründe, die gegebenenfalls einen Mieter in gravierenden Fällen sogar zur fristlosen Kündigung berechtigen.

Ein solcher Fall ist die Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung aufgrund von Schimmelbildung in der Wohnung.

Allerdings berechtigt einen Mieter nicht schon die kleinste Schimmelstelle zur fristlosen Kündigung. Vielmehr muss es sich um eine erhebliche Schimmelbildung handeln, die eine Gesundheitsgefährdung darstellt.

An dieser Voraussetzung scheitern in der Praxis die meisten dieser Kündigungen, mit dem Ergebnis das der kündigende Mieter für drei weitere Monate die Miete entrichten muss. Oft legen Mieter zwar ärztliche Atteste vor; aus diesen ergibt sich jedoch zumeist nur eine subjektive Überempfindlichkeit des Mieters. Diese berechtigt nicht zur Kündigung.

Daher lassen Sie sich im Falle einer Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung von Ihrem Mieter genau nachweisen, dass die Schimmelbildung für jedermann gesundheitsgefährlich ist.

Und beachten Sie bitte auch: Kündigt Ihr Mieter ohne Sie zuvor abgemahnt und zur Beseitigung der Feuchtigkeit aufgefordert zu haben, ist die Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung schon deshalb unwirksam (BGH, Urteil v. 18.04.07, Az. VIII ZR 182/06).

---