

Mieter mindert wegen nicht angezeigter Mängel. Vermieter darf kündigen

Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied in der letzten Woche, dass Mieter wegen eines Mangels der Wohnung nur dann Miete zurückbehalten können, wenn sie dem Vermieter den Mangel zuvor angezeigt haben.

Ein Mieter hatte für die Monate April, Mai, Juni und Juli 2007 keine vollständige Miete gezahlt. Deshalb kündigte der Vermieter das Mietverhältnis gegen Ende des Sommers fristlos wegen Zahlungsverzugs des Mieters. Nach Zugang der Kündigung widersprach der Mieter dieser Aktion des Vermieters schriftlich und wies ihn in dem Schreiben auf Schimmel in mehreren Zimmern hin. Der Mieter war der Ansicht, dass er wegen des Schimmelpilzbefalls ein Zurückbehaltungsrecht habe. Der Vermieter hielt die Kündigung dennoch aufrecht und klagte auf Räumung.

Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH bestätigte die Rechtmäßigkeit der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters. Der Mieter hatte kein Recht, die Miete wegen Schimmelpilzbefalls einzubehalten. Das gesetzlich vorgesehene Zurückbehaltungsrecht des § 320 BGB dient dazu, auf einen Vertragspartner Druck zur Erfüllung seiner Vertragspflichten auszuüben. Solange einem Vermieter jedoch ein Mangel der Mieträume nicht bekannt ist, kann das Zurückbehaltungsrecht nicht ausgeübt werden. Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters besteht erst nach einer Anzeige des Mangels (BGH, Urteil v. 03.11.10, Az. VIII ZR 330/09).