

Kündigung nach ungerechtfertigter Mietminderung wegen Schimmel

Mietminderungen führen dazu, dass Sie als Vermieter Ihre Mieter nicht mehr in vollem Umfang erhalten. Häufig wissen Ihre Mieter jedoch nicht, in welcher Höhe sie mindern dürfen oder warum überhaupt ein Mangel entstanden ist. Doch was geschieht, wenn sich später herausstellt, dass der Mieter den Mangel selbst verursacht hat?

Das ist regelmäßig in der Praxis der Fall, wenn Mieter Schimmel in der Wohnung haben und dann die Miete mindern. Häufig liegt nämlich ein falsches Lüftungsverhalten vor, so zum Beispiel in diesem Fall, den sogar der Bundesgerichtshof entscheiden musste (Urteil vom 11.07.2012, Az.: VIII ZR 138/11). Der Mieter hatte in seiner Wohnung zwei Aquarien und ein Terrarium mit Schlangen.

Es wurde die Miete gemindert und schließlich kündigte der Vermieter und erhob eine Räumungsklage, da er der Auffassung war, dass das Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter die Mängel verursacht hatte. Schließlich bestätigte ein Sachverständigengutachten die fahrlässige Schimmelpilzverursachung durch die Mieter.

Zahlen allerdings Ihre Mieter bei Mietminderungen die Miete unter Vorbehalt und erheben gleichzeitig Klage, haben Sie als Vermieter ein Problem. Kündigen dürfen Sie dann nicht. Aber ungerechtfertigte Mietminderungen müssen Sie nicht hinnehmen.
