

Risiken einer Mietminderung

Nach einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist für Mieter Vorsicht bei einer Mietminderung geboten. Insoweit hat der BGH mit Urteil vom 11.07.2012 (VIII ZR 138/11) entschieden, dass ein zur fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses berechtigender Zahlungsverzug des Mieters auch dann gegeben ist, wenn dieser bei Anwendung der verkehrsüblichen Sorgfalt hätte erkennen können, dass ein Minderungsrecht tatsächlich nicht besteht.

Im vorliegenden Fall hatten die Mieter die Miete gemindert, weil sie in den Wohnräumen vorhandene Feuchtigkeitsschäden auf bauliche Mängel des Objekts zurückgeführt haben. Nachdem ein Zahlungsrückstand von insgesamt rund zwei Monatsmieten aufgelaufen war, hatte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzugs gekündigt.

In dem sich anschließenden Rechtsstreit stellte sich heraus, dass die Mieter selbst die Feuchtigkeitsbildung in der Wohnung zu vertreten hatten, da sie dort u. a. zwei Aquarien und ein Terrarium aufgestellt hatten, was eine höhere Luftfeuchtigkeit und somit höhere Anforderungen an das Lüftungsverhalten der Mieter bedingt hat. Nach Ansicht des BGH hätten die Mieter dies bei Anwendung der verkehrsüblichen Sorgfalt erkennen können und sind somit vorwerfbar in Zahlungsrückstand geraten.

Die Entscheidung des BGH zeigt, dass eine Mietminderung mit erheblichen Risiken behaftet sein kann. Es empfiehlt sich daher, bereits im Vorfeld anwaltlichen Rat in Anspruch zu nehmen und Alternativen zu erörtern, um nicht in die Gefahr des Verlustes der Wohnung zu laufen.

Stefan Schöndube
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verkehrsrecht sowie
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht