

## Vorsicht Rechtsirrtum!

### Mietminderung bei Schimmel nicht immer berechtigt – Zahlungsverzug rechtfertigt nicht immer gleich Kündigung

**„Schimmel in der Wohnung und der Vermieter tut nichts dagegen? – Da ist eine Mietminderung berechtigt.“ – So oder so ähnlich denken viele betroffene Mieter und wännen sich auf der rechtlich sicheren Seite. Vermieter hingegen sind oft der Auffassung, bei einmaligem Zahlungsrückstand seitens des Mieters bestehe sofort Anrecht auf eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Zwei BGH-Urteile zeigen, dass diese Annahmen vor Gericht keine allgemeine Gültigkeit haben. Es empfiehlt sich daher, zuerst eigenes Fehlverhalten auszuschließen, bevor es zu einem Rechtsstreit kommt.**

In einer der Entscheidungen des BGH aus dem letzten Jahr ging es um die wegen Schimmels und auftretendem Kondenswasser durch die Mieter eigenmächtig eingeleitete Mietminderung. Weil die Vermieterinnen eine Abhilfe mit dem Hinweis auf fehlerhaftes Heizungs- und Lüftungsverhalten ablehnten, zahlten die Mieter über ein Jahr lang eine um 20 % geminderte Bruttomiete. Dem folgten eine Zahlungsklage seitens der Vermieterinnen, eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses und eine Räumungsklage wegen des Zahlungsrückstandes über mehrere Monate hinweg.

Vor dem BGH bekamen schließlich die Vermieterinnen Recht, da laut Gutachten kein Minderungsrecht wegen der Schimmel- und Kondenswasserbildung bestand. Beides war in der Tat auf das fehlerhafte Lüftungs- und Heizungsverhalten der Mieter zurückzuführen. Diese befanden sich zum Zeitpunkt der fristlosen Kündigung um mehr als zwei Monatsmieten im Rückstand, somit war auch der Räumungsanspruch der Klägerinnen berechtigt.

Auch durch einen möglicherweise unverschuldeten Rechtsirrtum sah sich das Gericht nicht veranlasst, zu Gunsten des Mieters einen mildernden Sorgfaltsmaßstab anzusetzen. Das Risiko einer solchen Fehleinschätzung hat damit grundsätzlich der Mieter zu tragen. Es ist daher ratsam, im Falle eines Mangels dennoch die volle Miete zu leisten, jedoch unter dem Vorbehalt der Rückforderung eines angemessenen Minderungsbetrags. Eine gerichtliche Klärung bezieht sich dann nur auf die Haftungsfrage hinsichtlich des Mangels, das Risiko einer fristlosen Kündigung wegen eines Zahlungsrückstands besteht dann allerdings nicht.

Auf der rechtlich sicheren Seite wäunte sich auch ein Vermieter, der seinem Mieter eine ordentliche Kündigung ausstellte, weil dieser zum Zeitpunkt der Kündigung mit der Miete neun Tage im Verzug war. Der BGH erklärte diese Kündigung für unwirksam. In der mietrechtlichen Literatur gibt es dazu unterschiedliche Auffassungen. Einerseits setze eine ordentliche wie eine fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug voraus, dass der Mieter zwei volle Monatsmieten oder zwei aufeinander folgende Monate mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug ist. Die gegenteilige Auffassung besagt, dass jeder Zahlungsverzug prinzipiell eine Kündigung rechtfertige, „soweit es sich nicht um einen solchen handelt, der auch bei jedem gutwilligen Vertragspartner einmal auftreten könne“, so Prof. Dr. Stephan Kippes vom IVD-Süd. Eine genaue Abwägung des Einzelfalls sei also nötig. In den meisten Entscheidungen werde jedoch „eine erhebliche Pflichtverletzung erst beim Rückstand mit einer Monatsmiete und der Verzugsdauer von mindestens einem

Monat angenommen“. Die ordentliche Kündigung des o. g. Mieters war also laut BGH unwirksam, da der Verzug die Grenze zur erheblichen Pflichtverletzung mit neun Tagen noch nicht überschritten hatte.

Eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist also auch unterhalb der für die fristlose Kündigung gesetzlich geltenden Grenze möglich. Eine erhebliche Pflichtverletzung des Mieters liegt jedoch nicht vor, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt.

*Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD*