

Kündigung wegen unberechtigter Mietminderung

Mit Urteil vom 11. Juli 2012 -VIII ZR 138/11- hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass einem Mieter von Wohnraum fristlos wegen eines Mietrückstands gekündigt werden kann, wenn dieser die Miete aufgrund eines Irrtums über die Ursache eines Mangels mindert und dementsprechend nicht entrichtet.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und entsprechend der Entscheidung des erstinstanzlichen Gerichts treffe den Mieter auch in diesem Fall ein Verschulden an der Nichtzahlung der Miete, denn der Mieter habe die Nichtzahlung der Miete im Rahmen des § 543 Abs. 2 BGB auch dann zu vertreten, wenn ihm Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last falle. Es gelte der allgemeine Sorgfaltsmaßstab des § 276 BGB. Für eine mildere Haftung und damit eine Privilegierung des Mieters bestehe auch in den Fällen kein Anlass, in denen der Mieter die Ursache eines Mangels fehlerhaft einschätze. Der Mieter könne bei Zweifeln die Miete unter dem Vorbehalt der Rückforderung bezahlen, so dass ihm die Möglichkeit bleibe, eine gerichtliche Klärung seiner Rechte herbeizuführen, ohne dem Risiko einer fristlosen Kündigung ausgesetzt zu sein.

Im vom BGH entschiedenen Fall könne der Zahlungsverzug nicht wegen fehlenden Verschuldens des Mieters verneint werden. Diesem hätte sich die Vermutung aufdrängen müssen, dass das Vorhandensein von zwei Aquarien sowie eines Terrariums mit Schlägen eine die Schimmelbildung begünstigende höhere Luftfeuchtigkeit in der gemieteten Wohnung bedinge und somit an das Lüftungsverhalten entsprechend höhere Anforderungen zu stellen seien. Die aufgelaufenen Mietrückstände von mehr als zwei Monatsmieten seien zwar im Februar 2011 vollständig ausgeglichen worden. Diese Zahlung sei jedoch nicht mehr innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB erfolgt und lasse die Wirksamkeit der vom Vermieter am 07.01.2010 ausgesprochenen fristlosen Kündigung wegen Mietrückstands deshalb unberührt. Der Mieter sei demnach zur Räumung der Mietsache verpflichtet.

Ein Mieter sollte dementsprechend bei Mängeln der Wohnung grundsätzlich die volle Miete unter Vorbehalt zahlen und sein Minderungsrecht gerichtlich feststellen lassen, will er nicht eine fristlose Kündigung wegen Mietrückständen riskieren.