

Mittwoch, 17. Juni 2015

## Angemessenes Verhältnis

# Mieter muss auch bei Schimmel zahlen

**Schimmel muss der Vermieter beseitigen. Aber was, wenn der nichts unternimmt? Eine Mietminderung kann die Sache beschleunigen. Zudem kann man einen Teil der Miete einbehalten und erst später auszahlen. Doch es gibt Grenzen. Der BGH gibt Hinweise.**

Wenn die Wohnung mit Schimmelpilz befallen ist, dürfen Mieter ihren Vermieter zwar unter Druck setzen und Miete einbehalten. Das darf jedoch nicht so weit gehen, dass sie über einen unbefristeten Zeitraum hinweg gar nichts mehr zahlen, wie der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden hat. (Az.: VIII ZR 19/14)

Im dem Fall hatte ein Mieter aus Kassel von März 2009 bis Oktober 2012 gar keine oder nur wenig Miete überwiesen: Wegen Schimmels in der Wohnung kürzte er die Zahlungen um 20 Prozent und behielt darüber hinaus weitere 80 Prozent ein, um seinen Vermieter unter Druck zu setzen. Am Ende waren rund 14.800 Euro an Mietrückstand aufgelaufen. Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage zunächst stattgegeben, das Landgericht hob sie wieder auf.

Nun gab der BGH dem Vermieter Recht. Miete dürfe nicht vollständig und auch nicht endlos zurückgehalten werden. Der Mieter kann demnach zwar die Miete mindern und darüber hinaus auch ein sogenanntes Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Dabei behält er einen Teil der Miete ein und zahlt das Geld erst aus, wenn der Mangel beseitigt ist. Letzteres ginge aber nur, solange der Zweck erfüllt sei, den Vermieter unter Druck zu setzen, so der BGH.

Auf einen zeitlichen Rahmen oder die Höhe einer Mindestzahlung hat sich das Gericht nicht festgelegt. Der insgesamt einbehaltene Betrag müsse aber in einer angemessenen Relation zu der Bedeutung des Mangels stehen.

Rechtlos sei der Mieter dadurch übrigens nicht, stellte der BGH klar. Spätestens dann wenn die Mietminderung keine Ergebnisse zeigt, kann man auf Mangelbeseitigung klagen. Und wenn möglich möglich, kann man die Arbeiten auch selbst durchführen bzw. durchführen lassen und die Rechnung an den Vermieter weiterreichen.

*Quelle: n-tv.de*