

Mieter muss Mangelbeseitigung dulden

Ist die Mietwohnung mangelhaft, ist die Miete kraft Gesetzes gemindert. Bleibt der Vermieter untätig und behebt er die Mängel nicht, kann darüber hinaus ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters an der Miete in Betracht kommen, um weiteren Druck auf den Vermieter aufzubauen. Das gilt, wie der Bundesgerichtshof nun entschieden hat, aber nur, wenn der Mieter die Beseitigung von Mängeln duldet. In dem Verfahren, das der Bundesgerichtshofs mit Urteil vom 10. April 2019 abgeschlossen hat, hatte der Mieter die Mängelbeseitigung verweigert und die Handwerker nicht in seiner Wohnung arbeiten lassen, weil er den mangelhaften Zustand zur Beweissicherung für ein weiteres gerichtliches Verfahren erhalten wollte.

Ab diesem Zeitpunkt, so der Bundesgerichtshof, ist die Mietminderung nicht mehr berechtigt, und etwa zurückbehaltene Beträge werden sofort fällig – mit der Konsequenz, dass der Vermieter bei entsprechendem Mietrückstand fristlos kündigen und Räumung der Wohnung verlangen kann.

(BGH, Urteil vom 10.4.2019 – VIII ZR 12/18)

Bischofsheim, 21. Juni 2019