



B.I.C. Bachhäubl-Immobilien-Consulting GmbH

..... Ihr Immobilienberater für den Großraum München

29.12.2010

Eine fehlende Mangelanzeige durch den Mieter kann eine fristlose Kündigung rechtfertigen

Wegen eines Mangels der Wohnung, von dem der Vermieter keine Kenntnis hat, kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht erst geltend machen, nachdem er dem Vermieter den Mangel angezeigt hat. Unterbleibt die Mangelanzeige und wird dennoch nur eine geminderte Miete gezahlt, kann dies eine fristlose Kündigung nach sich ziehen.

In dem vorliegenden Fall wurde von der Mietpartei die Miete für die Monate April, Juni und Juli 2007 nicht gezahlt. Für den Monat Mai 2007 zahlte sie am 11. Mai 2007 einen Betrag in Höhe von 165 €. Mit Schreiben vom 5. Juni 2007 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs fristlos, hilfsweise fristgemäß.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die fristlose Kündigung zu Recht erfolgt ist, denn bei Ausspruch der Kündigung des Klägers am 5. Juni 2007 bestand ein Rückstand gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB, weil die Beklagten die jeweils bis zum dritten Werktag fällige Miete für April 2007 nicht und für Mai 2007 nur zur Hälfte bezahlt hatten und sich somit für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug befanden.

Unstrittig war zwar, dass in der Wohnung während der Mietzeit ein Mangel in Form eines Schimmelpilzbefalls aufgetreten ist. Dieser Mangel rechtfertigt an sich eine Mietminderung (Zurückbehaltungsrecht) des Mieters - jedoch erst nach Anzeige des Mangels. Der BGH erläutert, dass das Zurückbehaltungsrecht des § 320 BGB dazu diene, auf den Schuldner Druck zur Erfüllung der eigenen, im Gegenseitigkeitsverhältnis zur geltend gemachten Forderung stehenden Verbindlichkeit auszuüben. Solange dem Vermieter ein Mangel nicht bekannt sei, könne ein Zurückbehaltungsrecht jedoch die ihm zukommende Funktion, auf den Schuldner Druck auszuüben, nicht erfüllen.

BGH, Urteil vom 03.11.2010 – VIII ZR 330/09