

Miete nicht leichtfertig kürzen - Fristlose Kündigung steht ins Haus

Jeder Mieter hat das Recht auf eine Wohnung, die frei von Mängeln ist. Schäden muss keiner dulden. Doch bevor Mieter eigenmächtig die Miete kürzen, sollten sie eines beachten: Nicht jeder Mangel berechtigt zur Mietminderung. Ausschlaggebend ist, wer den Schaden verursacht hat. Wer einfach die Miete mindert, riskiert eine Kündigung.

Schimmel zählt zu den häufigsten Gründen, um eine Mietminderung durchzusetzen. Wer aber die Miete eigenständig mindert, weil er vorschnell davon ausgeht, die Fäulnis sei durch die mangelhafte Bausubstanz entstanden, läuft Gefahr, eine fristlose Kündigung des Vermieters zu erhalten. Es genügt, wenn der Mieter mit mehr als einer Monatsmiete im Rückstand ist (VIII ZR 138/11).

Solange nicht bewiesen ist, wer den Mangel verschuldet hat, tun Mieter gut daran, die Miete nicht im Alleingang zu kürzen. Zu hoch ist das Risiko, die Sachlage falsch einzuschätzen. Denn sollte im Nachhinein das Gutachten eines Sachverständigen bestätigen, dass nicht die Feuchtigkeit, sondern ein falsches Heiz- und Lüftungsverhalten den Schimmel verursacht hat, hat der Mieter schlechte Karten.

Um eine fristlose Kündigung des Vermieters zu umgehen, sind Betroffene gut beraten, zunächst die Ursache des Mangels zu klären. In dieser Zeit sollte die Miete nur unter Vorbehalt bezahlt werden. Falls der Mieter keine Schuld an dem Mangel trägt, kann er die Miete im Nachhinein noch kürzen. Sind die Wände so feucht, dass die Räume nicht mehr einwandfrei genutzt werden können, kann die Miete je nach Einzelfall bis zu 50 Prozent gemindert werden.

Im Zweifelsfall sollten sich Betroffene von einem Anwalt beraten lassen. Anwälte nennt auf Anfrage in der Zeit von 9 bis 12 Uhr die Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer unter der Telefonnummer 04621/9391-11 oder der Anwaltsuchdienst im Internet: www.rak-sh.de.

Rechtsanwälte sind unabhängige Berater in allen Rechtsangelegenheiten. Sie vertreten ausschließlich die Interessen ihrer Mandanten, helfen bei der Durchsetzung oder Abwehr von Ansprüchen und erarbeiten wirtschaftlich vernünftige Lösungen. Der Anwalt und seine Mitarbeiter sind zur strikten Verschwiegenheit verpflichtet und dürfen auf keinen Fall das Vertrauen der Mandanten durch die Wahrnehmung widerstreitender Interessen enttäuschen.