

Mietminderungen erschwert durch BGH-Urteil

Das Urteil zum Aktenzeichen VIII ZR 138/11 steht in einem erheblichen Widerspruch zu unserer gemachten Erfahrung bei Wohnungsbesichtigungen und Auseinandersetzungen mit den Vermietern.

Die Vermieter behaupten in aller Regel und zwar grundsätzlich, dass die Mieter an der Schimmelbildung selbst Schuld sind, durch falsches Lüften, Heizen, Tierhaltung oder Innenraumpflanzen. Die Vermieter lassen erste Gutachten erstellen, die dann Grundlagen sind für die späteren Gerichtsverfahren, wie diese Gutachten zustande gekommen sind, bleibt oft im Dunkeln und lässt sich später nicht klären. Nimmt der Mieter eine Mietminderung in Anspruch, so kann ihm nach Erreichen eines bestimmten Mietrückstandes auch die Kündigung zugestellt werden. Der BGH führt aus, dass der Mieter nur unter Vorbehalt die Mietminderung vornehmen sollte. Das Urteil wird dazu führen, dass eine Schimmelbeseitigung durch den Vermieter gar nicht mehr vorgenommen wird, da der Mieter die volle Miete einzahlen muss. Jetzt müsste der Mieter die Klage im Beweissicherungsverfahren durchführen lassen, dies allerdings wird im Wege der Prozesskostenhilfe durch die Amtsgerichte meist abgelehnt, ebenso von den Rechtsschutzversicherungen wegen mangelnder Erfolgsaussicht.

Dem Mieter ist dadurch nur noch zu empfehlen, durch Vorlage ärztlicher Atteste mit Nachweis der Erkrankung durch den Schimmelbefall, Schadensersatzklagen gegen die Vermieter anzustrengen. Hier bleibt abzuwarten, wie dann der BGH entscheiden wird, dass mögliche Erkrankungen vielleicht hingenommen werden müssen.