



ANWALTSKANZLEI
FÜR IMMOBILIENRECHT

Lehnt Mieter die Mängelbeseitigung ab, so verliert er sämtliche Ansprüche.

Zusammenfassung des Urteils des BGH vom 10.04.2019 zu dem Aktenzeichen VIII ZR 12/18

In seiner hatte sich der BGH mit der Frage zu beschäftigen, welche Folgen es hat, wenn ein Mieter die vom Vermieter angekündigte Mängelbeseitigung verweigert.

In dem Fall ging es darum, dass die Mieter seit rund 20 Jahren die Miete wegen diverser Mängel minderten. Daneben machten die Mieter Zurückbehaltungsrechte geltend. Aufgrund eines Eigentümerwechsel erfolgte ein Vermieterwechsel. Dieser kündigte an, die Mängel beseitigen zu wollen. Dies lehnten die Mieter mit dem Argument der „Beweisvernichtung“ ab.

Als in dem neuen Mietverhältnis ein ausreichend hoher Mietrückstand aufgelaufen war, sprach die Klägerin fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigungen aus.

Die Mieter zogen nicht aus, so dass die Vermieterin die Räumungsklage erhob.

Der BGH hat entschieden, dass die Räumungsklage berechtigt ist. In dem Moment, in dem der Mieter die Beseitigung der Mietmängel verweigerte, verlor der Mieter sein Verweigerungsrecht. Der BGH stellte klar, dass der Mieter in diesem Falle sowohl sein Mietminderungsrecht als auch sein Zurückbehaltungsrecht verliert und damit die zurückbehaltene Miete sofort zu zahlen ist.

Auch das Argument der Beweissicherung ließ der BGH nicht gelten, da die Beweissicherung auch anders hätte erfolgen können.

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Durchsetzung Ihrer Rechte bzw. der Abwehr unberechtigter Forderungen geht. Stets wird auch geprüft, ob in Ihrem konkreten Fall das vorstehende Urteil anwendbar ist oder ob die Details Ihres Falles zu einer anderen Rechtslage führen.

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. (www.weg-verein.de).

Hinweis:

Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!

© RA Dirk Salewski, Kierspe, 07/2019