



Verweigerung der Besichtigung / Mieter verliert sein Minderungs- und Zurückbehaltungsrecht

28.06.2021 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 22. Oktober 2020 (Az.: 65 S 185/19) über einen Fall entschieden, in dem der Mieter wegen Schimmelbefall und vorhandenen Bodenfliesen aus Asbest Mietminderung geltend gemacht hatte.

Sachverhalt

In dem entschiedenen Fall ging es um verschiedene Mängel, zum einen um Schimmelbefall in der Wohnung und zum anderen um vorhandene Bodenfliesen aus Asbest, die die Mieter geltend gemacht hatten. Es gab einen Wasserschaden, der auf den Boden und die Bodenplatten eingewirkt habe. Die Mieter beriefen sich auf ein ärztliches Attest, wonach die Erkrankung einer der Mietparteien mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auf den Schimmelbefall im Badezimmer und auf die Asbestbodenplatten zurückzuführen sei.

Dem Vermieter wurde nach angeblichem Wiederauftreten des Schimmels nach ersten Mängelbeseitigungsarbeiten eine Besichtigung verweigert. Das Amtsgericht hat die Mieter nach Kündigung durch den Vermieter zur Räumung der Wohnung sowie zur Zahlung der zurückbehaltenden Mieten verurteilt. Hiergegen legten die Mieter Berufung ein. Zudem machten sie weitere Minderungsansprüche wegen Undichtigkeit der Türen und Fenster sowie wegen eines beschädigten Laminatfußbodens gelten.

Das Landgericht Berlin hat die Berufung gegen das amtsgerichtliche Urteil verworfen. Es hielt die Kündigung wegen Mietrückstandes für begründet.

Begründung

Das Landgericht Berlin bestätigt die amtsgerichtliche Entscheidung, dass eine fristlose Kündigung berechtigt sei. Die Mieter hatten im Rahmen von Mängelbeseitigungsarbeiten abschließend gegenüber dem Vermieter erklärt, dass die Arbeiten beendet und keine weiteren Arbeiten erforderlich seien. Nach zwei Jahren hatten die Mieter erneut Schimmelbefall beanstandet. Darüber hinaus beriefen sie sich wegen der in der Wohnung befindlichen Bodenfliesen mit Asbestanteil ebenfalls auf eine Mietminderung.

Das Landgericht hielt das von den Beklagten vorgelegte ärztliche Attest nicht für ausreichend. Der allgemeine Hinweis, dass das Asthma, an dem eine der beklagten Parteien leide, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auf den Schimmelbefall im Badezimmer und auf die Asbestbodenplatten zurückzuführen sei, reiche nicht aus. Es sei nicht ersichtlich, welche konkreten Untersuchungen und Besichtigungen die Ärztin durchgeführt habe. Auch allein die Möglichkeit der Verlegung von asbesthaltigen, unbeschädigten Böden, stelle darüber hinaus keinen Sachmangel dar.

Im Übrigen scheiterten die Minderungsansprüche der Mieter aber daran, dass sie dem Vermieter nicht die Möglichkeit gegeben hatten, im Vorfeld einer Mängelbeseitigung die erforderlichen Feststellungen treffen zu können. Dann könne sich der Mieter auch nicht auf seine Mietminderungsrechte berufen.

Download: Landgericht Berlin, Urteil vom 22. Oktober 2020

Downloads

