

VERHINDERUNG DER MÄNGELBESEITIGUNG SCHLIESST MINDERUNG AUS UND LÄSST KÜNDIGUNG ZU

30.01.2009 Fachinformation

Ein Mieter, der sich auf einen Mangel beruft, muss grundsätzlich vor Beseitigung des Mangels eine Wohnungsbesichtigung ermöglichen. Sollte er durch längere Krankheit daran gehindert sein, bei der Besichtigung durch den Vermieter anwesend zu sein, muss er eine Besichtigung im Beisein einer Vertrauensperson ermöglichen. Ansonsten verwirkt er sein Minderungsrecht. Das AG Frankfurt a. M. hat mit Urteil vom 11. September 2008 (33 C 1753/08-26) in ZMR 2009, Seiten 45 f., entschieden, dass ein Mieter, der eine Mängelbeseitigung faktisch verweigert, kein Minderungsrecht mehr hat und dass dem Vermieter bei fahrlässigem Mietrückstand um mehr als zwei Mieten ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund zusteht. Im zu entscheidenden Fall hatte die Mieterin einen Mangel angezeigt, dem Vermieter jedoch nicht die Möglichkeit gegeben, die Wohnung zur Vorbereitung von Mängelbeseitigungsarbeiten zu besichtigen. Ein solches Besichtigungsrecht steht dem Vermieter jedoch nach Auffassung des Gerichtes zu. Der Mieter habe zwar grundsätzlich das Recht, bei einer Besichtigung des Vermieters anwesend zu sein. Im Falle einer, wie im vorliegenden Fall, länger andauernden Krankheit, müsse der Mieter dem Vermieter die Besichtigung jedoch auch ohne sein Beisein ermöglichen. Die Wahrnehmung seiner Rechte im Rahmen der Besichtigung könne dadurch erfolgen, dass der Mieter eine Person seines Vertrauens hinzuziehe. Daher war die beklagte Mieterin verpflichtet, der Aufforderung des Vermieters nachzukommen und den Zutritt zur Wohnung zwecks Inaugenscheinnahme der behaupteten Mängel zu ermöglichen. Im Vorfeld waren bereits drei Termine der Besichtigung gescheitert. Die Mieterin hatte in der Zeit von Januar bis Juli 2008 eine um 183 Euro geminderte Miete gezahlt. Dadurch befand sie sich am Tag der Kündigung in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckte, mit einem Betrag in Mietrückstand, der der Höhe von zwei Monatsmieten entsprach. Von daher hielt das Gericht die Kündigung für wirksam, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 b BGB erfüllt waren und den Begründungsanforderungen des § 569 Abs. 4 BGB genüge getan wurde. Aufgrund der Tatsache, dass die Mieterin den Zutritt verhindert hat, stand ihr nach Auffassung des Gerichtes kein Minderungsanspruch mehr zu, sodass der Zahlungsrückstand zur außerordentlichen Kündigung berechnete. Das Urteil liegt im PDF-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen im BBU-Net abgerufen werden. Das Urteil ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Urteil

Downloads

243CA_Urteilsbegr_Besichtigungsverweigerung

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/verhinderung-der-maengelbeseitigung-schliesst-minderung-aus-und-laesst-kuendigung-zu>