

BUNDESGERICHTSHOF STÄRKT RECHTE DER VERMIETER. BEHARRLICH UNEINSICHTIGES VERHALTEN AUF MIETERSEITE KANN EINEN KÜNDIGUNGSGRUND DARSTELLEN.

Dem Bundesgerichtshof lag folgender Sachverhalt zur Entscheidung vor:

Ein Mieter leugnete beharrlich in Kenntnis eines Urteils des Amtsgerichts Pankow/Weißensee für Feuchtigkeitsschäden verantwortlich zu sein, obwohl sich in einem Vorprozess vor dem Amtsgericht Pankow/Weißensee herausgestellt hatte, dass falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters Ursache dafür war.

Der Vermieter kündigte daraufhin das Mietverhältnis, nicht nur gestützt auf die Nichtzahlung der Forderung aus dem Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee, sondern auch gestützt auf das vorgenannte querulatorische Verhalten des Mieters.

Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass erneute Mängelanzeigen und Mietminderungen, die unberechtigt wegen eines Mangels vorgenommen werden, der zumindest überwiegend im eigenen Verantwortungsbereich des Mieters liegt, eine schwerwiegende und auch schuldhaftige Vertragsverletzung darstellen, wenn der Mieter die Ursächlichkeit seines Verhaltens aufgrund eines gerade geführten Schadensersatzprozesses über die Mängel wissen muss.

Bei einem derartigen beharrlichen querulatorischen Verhalten ergebe sich für den Vermieter die begründete Besorgnis, dass der Mieter weder gewillt sei, seinen vertraglichen Pflichten zur Obhut der Wohnung, noch hinsichtlich der vollständigen Mietzahlung nachzukommen.

Voraussetzung ist somit, dass dem Mieter der Ursachenzusammenhang, dass er für die Feuchtigkeitsschäden verantwortlich ist, aufgrund eines gerade geführten Schadensersatzprozesses bekannt und klar sein muss.

Grundsätzlich ist das Erheben von zweifelhaften Forderungen nicht zwingend eine Pflichtwidrigkeit, doch irgendwann wird es entsprechend der Entscheidung des Bundesgerichtshofs auch einem Vermieter unzumutbar das Mietverhältnis mit einem Mieter fortzuführen, der beharrlich leugnet, für Feuchtigkeitsschäden verantwortlich zu sein.

Beharrliches querulatorisches Mieterverhalten kann somit ein Kündigungsgrund sein.

Christian Zimmermann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Strafrecht