

Mieter tragen das Risiko einer unberechtigten Minderung – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 03.03.2020, 67 S 2112/19

I.

Der Vermieter ist während der gesamten Mietzeit verpflichtet, dem das Mietobjekt in einem vertragsgemäßen Zustand zu überlassen. Weicht der tatsächliche Zustand negativ von dem vertraglich vereinbarten Zustand ab, liegt ein Mangel vor. Der Mieter kann dann verschiedene Gewährleistungsrechte geltend machen, insbesondere die Miete mindern. Die Entscheidung des LG Berlin verdeutlicht aber nochmals, dass hierbei sorgfältig vorgegangen werden muss, da ansonsten eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nicht auszuschließen ist.

II.

Der Kläger vermietete 2015 eine Wohnung an den Beklagten. 2016 begann der Beklagte die Miete wegen Beeinträchtigungen durch eine Baustelle zu mindern. Bis August 2018 blieb die tatsächlich gezahlte Miete hinter der vertraglich vereinbarten Miete um EUR 2.444,50 zurück. Der Kläger kündigte unter dem 14.02.2019 wegen eines Zahlungsrückstandes von EUR 3.333,17.

Der Kläger erhob Räumungsklage. Der Beklagte glich den Rückstand während dieses Verfahrens aus. Erstinstanzlich ist die Klage daraufhin abgewiesen worden. Nachdem der Beklagte im Laufe der ersten Instanz den Rückstand ausgeglichen habe, sei sein Fehlverhalten nicht mehr so schwerwiegend, dass eine Kündigung gerechtfertigt sei. Auf die Berufung hin hat das LG Berlin der Räumungsklage stattgegeben. Der Beklagte habe einen Mangel nicht darzulegen vermocht. Durch die Minderung habe er fahrlässig das Risiko auf sich genommen, dass seitens der Gerichte die Minderung später nicht bestätigt würde. Sein Fehlverhalten sei daher schwerwiegend genug, um die ordentliche Kündigung durchgehen zu lassen.

III.

1.

Bei einem Wohnungsmietvertrag ist ein Mangel gegeben, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache negativ hinter dem vertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache zurückbleibt. Sowohl für Vermieter, als auch Mieter ist es daher wichtig, den vertraglich geschuldeten Zustand der Mietsache im Mietvertrag so genau wie möglich zu bestimmen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der vertraglich geschuldete Zustand nicht genau festgestellt werden kann.

**Beispiel:** M mietet bei V eine im 1. OG gelegene Wohnung an. Zu dem Haus gehört auch ein Garten. Im Mietvertrag ist der Garten nicht erwähnt. M kann in den ersten Monaten trotzdem den Garten mitbenutzen, V weiß hiervon nichts. Nach vier Monaten entschließt sich V den Garten mit einem Stellplatz zu belegen. Er verbietet M die Nutzung des Gartens.

Im Beispielfall wird M Schwierigkeiten haben einen Mangel zu begründen. Nach dem Mietvertrag gehört zur vertragsgemäßen Nutzung die Gartennutzung gerade nicht. Da V von der Nutzung nichts wußte, wird es auch schwierig zu argumentieren, dass die vertragsgemäße Nutzung durch Duldung des V erweitert wurde. Wäre die Gartennutzung im Mietvertrag erwähnt gewesen, wäre unstrittig, dass die vertragsgemäße Nutzung auch die Gartennutzung umfasst.

2.

a)

Auch wenn zwischen Vermieter und Mieter unstreitig ist, dass die vertragsgemäße Nutzung beeinträchtigt ist, bleibt die Bestimmung des Minderungsrechts in der Praxis oftmals schwierig.

**Beispiel:** V vermietet M eine Wohnung. Nach vier Monaten dringt durch einen Riss in der Außenwand Feuchtigkeit in die Wohnung des M.

In dem Beispielsfall ist unstreitig, dass ein Mangel durch die Feuchtigkeitseinbrüche gegeben ist. Ob aber die Minderung mit 5%, 10% oder mehr zu bewerten ist, hängt aber von den genauen Umständen des Einzelfalles ab.

b)

Für den Mieter, aber auch den Vermieter ist diese Unklarheit gefährlich: Macht der Mieter ein Minderungsrecht geltend und zahlt daher nicht die volle Miete wird irgendwann eine Differenz auftreten, die für eine fristlose oder ordentliche Kündigung ausreichen würde. Bestimmt der Vermieter die Minderungsquote zu niedrig und spricht eine unberechtigte Kündigung aus läuft er Gefahr, sich schadensersatzpflichtig zu machen. Hat umgekehrt der Mieter die Minderungsquote zu hoch angesetzt, läuft er Gefahr, dass der Vermieter kündigt.

Die Entscheidung des LG Berlin verdeutlicht auch, dass der Mieter in diesem Fall keine Milde erwarten kann. Das LG Berlin, aber auch schon der BGH in einer Entscheidung von 2015, weisen das Risiko die Minderungsquote zu hoch einzuschätzen alleine dem Mieter zu. Lediglich in extremen Ausnahmefällen – auf welche Mieter aber nicht setzen sollten – kann dies unter Umständen anders zu bewerten sein. Wenn etwa in der Rechtsprechung bei bestimmten tatsächlichen Geschehen ein Mangel angenommen wurde und aufgrund einer Rechtsprechungsänderung dies nicht mehr als Mangel angesehen würde, könnte ein unverschuldeter Irrtum des Mieters vorliegen.

Mieter sollten zur Verhängung des Risikos daher möglichst frühzeitig durch ein selbstständiges Beweisverfahren eine gerichtliche Klärung herbeiführen, ob überhaupt ein Mangel vorliegt und welche Minderungsquote gerechtfertigt ist. Vermieter sollten ebenfalls frühzeitig diese Klärung herbeiführen, da sie Gefahr laufen wie aufgezeigt bei einer unberechtigten Kündigung sich schadensersatzpflichtig zu machen.

IV.

Mieter laufen Gefahr, bei einer zu hoch angesetzten Minderung eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zu erhalten. Vermieter umgekehrt laufen Gefahr, bei unberechtigten Kündigung Schadensersatz an den Mieter leisten zu müssen. Sowohl für Vermieter, wie auch Mieter ist es daher wichtig sich sorgfältig prüfen zu lassen, welche Minderung gerechtfertigt ist. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.