

Minderungsansprüche können verwirkt werden – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Koblenz (OLG Koblenz) vom 14.11.2019, 1 U 325/19

I.

Der Vermieter eines Mietobjektes hat das Mietobjekt während der gesamten Vertragslaufzeit in vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Dies gilt sowohl im Wohnungsmietrecht, wie auch im Gewerbemietrecht. Tritt demgegenüber ein Mangel auf, so dass sich das Mietobjekt nicht mehr im vertragsgemäßen Zustand befindet, kann der Mieter zur Herabsetzung der Miete (Minderung) berechtigt sein. Die Entscheidung des OLG Koblenz zeigt aber, dass solche Minderungsansprüche schnellstmöglich geltend gemacht werden sollten, da sie ansonsten als verwirkt anzusehen sein könnten.

II.

Kläger und Beklagte waren durch einen Mietvertrag für gewerbliche Räume und einen Mietvertrag über eine Gewerbewohnung miteinander verbunden. Seit 2014 soll es in dem Gewerbeobjekt zu Mängeln wegen Undichtigkeit des Daches gekommen sein. Bis Mai 2017 zahlten die Beklagten aber beanstandungslos die vertraglich vereinbarte Miete. Wegen Mietrückständen kündigten die Kläger das Mietobjekt fristlos. In einem ersten Verfahren wurden die Beklagten rechtskräftig zur Räumung verurteilt. In dem hier vorliegenden Verfahren machen die Kläger Nutzungsentschädigung für die Monate September 2017 bis September 2018 geltend. Die Beklagten haben mit Aufwendungen zur Reparatur des Daches aufgerechnet und behauptet zur Minderung wegen des defekten Daches berechtigt zu sein. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Landgericht, wie auch das OLG Koblenz haben die Beklagten zur Zahlung der begehrten Nutzungsentschädigung verurteilt und die zur Aufrechnung gestellten Aufwendungen abgewiesen. Die Beklagten seien schon deshalb zur Minderung nicht berechtigt gewesen, weil sie über mehrere Jahre hinweg die Miete beanstandungslos gezahlt hätten und damit Minderungsansprüche verwirkt seien. Bezüglich der Aufwendungen fehle es schon an einer substantiierten Darstellung welche Beträge für welche Maßnahmen aufgewendet worden seien. Ebenso hätten die Beklagten nicht abgegrenzt, welche Beträge auf Maßnahmen entfielen, die von dem Beklagten wieder rückgängig gemacht werden könnten durch Ausbau. Ebenso hätte dargelegt werden müssen, ob die Kläger vorher auf die Investitionen hingewiesen worden seien oder diese ohne Absprache mit den Klägern erfolgt seien.

III.

1.

Ob bei einem Mietvertrag ein Mangel vorliegt, entscheidet sich durch einen Vergleich zwischen dem vertraglich geschuldeten Zustand (Sollbeschaffenheit) und dem tatsächlichen Zustand (Istbeschaffenheit). Wesentlich ist daher der vertragsgemäß geschuldete Zustand. Schon bei der Abfassung des Mietvertrages ist es daher sowohl für Mieter, wie auch Vermieter wichtig, den vertraglich geschuldeten Zustand genau zu definieren. Wird zum Beispiel das Mietobjekt mit der pauschalen Zweckbestimmung „Gewerbebetrieb“ vermietet muss das Mietobjekt geeignet sein, jeglichen Gewerbebetrieb zu ermöglichen.

2.

Weicht der tatsächliche Zustand der Mietsache negativ von dem vertraglich geschuldeten Zustand ab liegt ein Mangel vor. Dem Mieter stehen verschiedene Gewährleistungsansprüche zur Seite. Einer davon ist die Minderung. In dem Maße, wie der vertragsgemäße Gebrauch durch den Mangel beeinträchtigt wird, kann der Mieter die vertraglich geschuldete Miete herabsetzen.

**Wichtig:** Voraussetzung für sämtliche Gewährleistungsansprüche und damit auch den Minderungsanspruch ist die Mitteilung des Mangels an den Vermieter. Hiervon kann nur abgesehen werden, wenn dem Vermieter der Mangel bereits anderweitig bekannt ist. Vorsorglich sollte gleichwohl immer eine Mitteilung erfolgen, um zu vermeiden, dass der Minderungsanspruch bereits wegen mangelnder Mitteilung zurückgewiesen wird.

Ist der Mangel angezeigt worden, muss die Miete nicht sofort gemindert werden. Die Minderung der Miete tritt automatisch ab Mitteilung ein. Daher kann die Minderung auch rückwirkend geltend gemacht werden. Wird aber die Miete über einen längeren Zeitraum vorbehaltlos gezahlt, kann der Minderungsanspruch verwirkt werden. Der Vermieter muss die vorbehaltlose Zahlung des Mieters so auffassen dürfen, dass dieser den Minderungsanspruch nicht mehr geltend machen will. Um dies zu vermeiden, sollte ein Vorbehalt am besten mit der Mitteilung an den Vermieter geltend gemacht werden.

**Wichtig:** Bei der Bemessung der Minderungsquote muss aufgepasst werden. Setzt der Mieter eine höhere Minderungsquote an, als später vom Gericht für gerechtfertigt angesehen wird und wird deswegen ein kündigungsrelevanter Rückstand erreicht, reagieren viele Vermieter mit der fristlosen Kündigung.

**Beispiel:** Mieter M mindert die Miete um 50 % über 5 Monate. Das Gericht sieht später nur eine Minderung von 25 % als gerechtfertigt an.

In diesem Beispiel läge ein Rückstand von mehr als einer Monatsmiete vor, was eine fristlose Kündigung rechtfertigen kann. Daher ist es wichtig die Minderungsquote genau zu überlegen.

3.

In dem Rechtsstreit hatten sich die Beklagten außerdem damit gewehrt, dass sie zur Wiederherstellung vertragsgemäßen Zustandes Investitionen getätigt hätten.

Tritt während der Mietzeit wie in der besprochenen Entscheidung ein Mangel auf und hat der Vermieter diesen Mangel zu vertreten oder kommt er mit der Beseitigung des Mangels in Verzug kann der Mieter neben der Minderung auch den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen bzw. Schadensersatz verlangen. Die Entscheidung des OLG Koblenz unterstreicht aber, dass auch dann eine genaue Dokumentation darüber notwendig ist welche Maßnahmen ergriffen wurden und wie viel jeweils für die einzelne Maßnahme aufgewandt wurde. Ansonsten besteht die Gefahr, dass auch bei berechtigten Ansprüchen alleine wegen einer ungenauen Dokumentation die Ansprüche zurückgewiesen werden, so wie im vorliegenden Fall.

IV

Tritt während der Mietzeit ein Mangel auf kann der Mieter zur Minderung berechtigt sein. Die Minderung muss nicht sofort erfolgen, sondern kann auch rückwirkend geschehen. Um eine Verwirkung des Minderungsanspruch zu vermeiden, sollte aber die Minderung so früh wie möglich durchgeführt werden, zu mindestens aber ein Vorbehalt angebracht werden. Außerdem muss genau überlegt werden, wie hoch die Minderung angesetzt wird, um keine fristlose Kündigung zu riskieren. Um hier keine Fehler zu machen, ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.