

Wichtige Details des Mietvertrages sollten ausdrücklich in diesem geregelt werden – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 03.03.2021, XII ZR 92/19

I.

Weicht das Mietobjekt negativ von dem vertraglich geschuldeten Zustand ab, kann ein Mieter Gewährleistungsrechte geltend machen. Die Entscheidung des BGH unterstreicht, wie wichtig es ist den vertraglich geschuldeten Zustand im Mietvertrag genau zu regeln und dass keine Vertragspartei sich darauf verlassen kann, dass der Mietvertrag das abschließende Wort über den geschuldeten Zustand wiedergibt.

II.

Die Parteien sind durch einen Gewerberaummietvertrag miteinander verbunden. Die Klägerin macht ausstehende Miete geltend. Die Beklagte beruft sich darauf, dass sie zur Minderung berechtigt sei. Im Mietvertrag ist geregelt, dass die Räume durch den Vermieter vor Mietbeginn wie abgesprochen frisch renoviert werden sollen. Die Beklagte behauptet, dass der Vermieter ihr zugesagt habe, dass sämtliche Fenster mit einer zusätzlichen Verglasung ausgestattet würden. Außerdem habe er ihr zugesagt, dass eine Dachterrasse ausgebaut werden soll. Im Mietvertrag ist auch geregelt, dass keine mündlichen Nebenabreden bestünden.

Erst- und zweitinstanzlich ist die Beklagte zur Zahlung verurteilt worden. Auf die Revision hin hat der BGH die Sache zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht zurückgegeben. Der Mietvertrag schließt nicht aus, dass ein Mangel vorliege, weil die zusätzliche Verglasung der Fenster nicht vorliege. Auch aus der in dem Mietvertrag enthaltenen Regelung, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestünden könne nicht abgeleitet werden, dass keine mündlichen Nebenabreden bestünden. Dies ergebe sich hier schon daraus, dass in der Regelung über die Renovierung der Räume auf Absprachen Bezug genommen werde. Das Berufungsgericht müsse daher prüfen, ob es diese Zusage gegeben habe.

III.

1.

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt während der gesamten Laufzeit des Mietvertrages in einem vertragsgemäßen Zustand zu halten. Weicht der Zustand des Mietobjektes negativ vom vertraglich geschuldeten Zustand ab, kann der Mieter Gewährleistungsrechte geltend machen.

Entscheidend ist daher der vertragsgemäße Zustand. Die Entscheidung des BGH unterstreicht, wie wichtig es ist, diesen im Mietvertrag zu regeln. Die Beklagte hat in der besprochenen Entscheidung Minderungsrechte daraus abgeleitet, dass angeblich zugesagte zusätzliche Verglasungen an den Fenstern fehlten und ein zugesagter Ausbau der Dachterrasse nicht erfolgt sei. Die Klägerin war demgegenüber der Auffassung, dass der Mietvertrag - aufgrund der Regelung, dass mündliche Nebenabreden nicht bestünden - den geschuldeten Zustand der Mietsache abschließend wiedergebe und sie daher beides nicht schulde.

Weder die Zusage eine zusätzliche Verglasung an den Fenstern anzubringen, noch die Dachterrasse auszubauen fand sich ausdrücklich im Mietvertrag. Lediglich in der Formulierung, dass die Räume „wie abgesprochen“ frisch renoviert werden sollten, deutet diese Zusagen an. Allerdings ist dies nicht eindeutig und es ist ohne Rückgriff auf Umstände die außerhalb der Vertragsurkunde liegen nicht möglich, zu bestimmen, welche Absprachen genau getroffen worden sind. Für den Mieter besteht das Risiko, dass er den Beweis des von ihm behaupteten geschuldeten Zustandes des Mietobjektes (hier die zusätzliche Verglasung und der Ausbau der Dachterrasse) nicht führen kann. Für den Vermieter

besteht umgekehrt das Risiko, dass dieser Beweis eben doch geführt werden kann und er unter Umständen einen Zustand schuldet, den er nicht schulden möchte. Dabei kann sich der Vermieter auch nicht auf die üblicherweise in Mietverträgen zu findende Regelung berufen, dass keine mündlichen Nebenabreden bestünden. Wie der BGH unterstreicht, bedeutet dies lediglich, dass die Vermutung bestehe, dass der Vertrag die getroffenen Regelungen abschließend wiedergebe und derjenige, der sich auf außerhalb des Mietvertrages liegende Umstände berufen möchte dies beweisen muss. Damit ist es möglich, dass mündlich getroffene Absprachen – die sich aber nicht im Mietvertrag wiederfinden – dennoch den vertraglich geschuldeten Zustand wiedergeben.

**Beispiel:** Mieter M und Vermieter V einigen sich im Beisein des Zeugen Z mündlich darauf, dass V die Eingangstür durch eine Tür mit Türspion austauschen lässt. V denkt, er habe noch eine solche Tür und dies sei schnell erledigt. Deshalb wird dies im Mietvertrag nicht aufgenommen. Als sich herausstellt, dass V doch keine solche Tür mehr hat, will er von der Vereinbarung nichts mehr wissen.

Da M hier durch Z den Beweis führen kann, dass eine Tür mit Türspion vereinbart war, muss V diese einbauen, obwohl dies im Mietvertrag nicht erwähnt ist.

Wäre Z nicht dabei gewesen, wäre es für M in dem Beispiel aber schwierig geworden, den Beweis zu führen. Umgekehrt wird es für Vermieter ohne Zeugen schwierig, den durch Beweismittel untermauerten Vortrag des Mieters über einen geschuldeten Zustand des Mietobjekts zu widerlegen. Sowohl für den Vermieter wie den Mieter ist es daher wichtig, dass der geschuldete Zustand im Mietvertrag so genau wie möglich geregelt wird. Wäre dies in der besprochenen Entscheidung erfolgt, hätten sich die Parteien einen langwierigen Rechtsstreit ersparen können. Dann wäre klar gewesen, ob die zusätzliche Verglasung bzw. der Ausbau der Terrasse geschuldet war.

IV.

Weicht der Zustand der Mietsache negativ von dem vertraglich geschuldeten Zustand ab, kann der Mieter Gewährleistungsansprüche geltend machen. Zur Bestimmung des vertragsgemäßen Zustands kann auch auf Umstände zurückgegriffen werden, die außerhalb des Mietvertrages liegen. Welcher Zustand im Einzelfall vertraglich geschuldet wird bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. 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.