

Rechtslage: Einschränkung des Mietminderungsrechts in Gewerberaummietverträgen wirksam

Immer wieder kommt es vor, dass mit offensichtlich falschen und zum Teil fadenscheinigen Gründen Mieter nicht die volle Miete zahlen, sondern abweichend von der vertraglichen Vereinbarung nur einen geringen Bruchteil. Hiermit werden nicht nur die Vermieter geschädigt, sondern letztendlich auch diejenigen Mieter, die wegen tatsächlich bestehender Mängel von ihrem Recht zur Mietzinsminderung Gebrauch machen.

Durch eine derartige Vorgehensweise werden die Vermieter genötigt, eine Zahlungsklage einzureichen und darauf zu warten, dass die Gerichte nach oft langwierigen und kostenintensiven Sachverständigengutachten den Mieter zur Nachzahlung der reduzierten Miete zu verurteilen, da ein Mangel nicht vorgelegen hat.

Durch eine neuere Rechtsprechung wird aufgezeigt, wie dies vermieden werden kann. Denn das Kammergericht Berlin entschied, eine vertragliche Vereinbarung, dass eine Minderung nur bei anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Mängeln möglich ist, sei wirksam (KG Berlin, Beschluss vom 13.07.2015 – 8 W 45/15). Dies hat seinen Grund darin, dass der Mieter seine schützenswerten Interessen auch über das Bereicherungsrecht verfolgen kann und daher nicht unangemessen benachteiligt ist. Der Mieter hat also – wenn derartiges vereinbart ist – erst die volle Miete zu zahlen und muss dann den zu viel gezahlten Betrag vom Vermieter mit der Begründung einklagen, wegen des Mangels sei die Miete gemindert.

Sofern Sie Vermieter von Gewerberäumlichkeiten sind, ist diese obergerichtliche Rechtsprechung von höchster Relevanz und sollte in Ihre Mietverträge eingebaut werden. Für Mieter bedeutet dies eine Einschränkung im Bereich des Mietminderungsrechts, die jedoch keinesfalls als „Freibrief“ verstanden werden darf. Gern treffen wir für Sie bei Bedarf eine rechtliche Einzelfallanalyse.



© Fotolia_98806984_marcus_hofmann