

Gefahren bei der Mietminderung

Zwischen Mietern und Vermietern ist häufig streitig, ob die Mietsache einen Mangel aufweist, der nach § 536 BGB zur Mietminderung berechtigt. Selbst wenn dem Grunde nach Einigkeit über das Vorliegen eines Mangels zwischen den Mietvertragsparteien besteht, ist die Höhe der berechtigten Mietminderung häufig Streitgegenstand. Der Mieter, der eigenmächtig die Miete mindert, muss sich einer besonderen Gefahr bewusst sein: Mindert er die Miete, ohne dass ein Mangel vorliegt oder nimmt er eine zu hohe Mietkürzung vor, so riskiert er, dass der Vermieter den Mietvertrag aufgrund des Zahlungsrückstandes kündigt. Dies kann insbesondere auch im Gewerberaummietrecht folgenreich sein.

Zunächst einmal kommt es für die Frage, ob ein Minderungsrecht besteht, darauf an, ob überhaupt ein Mangel vorliegt. Nach der allgemeinen Definition ist unter einem Mangel jede für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten zu verstehen.

Als Minderungsgrund in Betracht kommen zunächst Mängel der Mietsache selbst, wie etwa das Abweichen von der vertragsgemäßen Mietfläche oder Schimmelbildung. Darüber hinaus können auch äußere Einwirkungen, beispielsweise Lärm- oder Geruchsstörungen, so genannte Umweltfehler, einen Mangel begründen.

Für die Zeit, in der die Nutzung der Mietsache aufgrund einer erheblichen Beeinträchtigung etwa durch derartige Immissionen eingeschränkt ist, kann die Miete gemindert werden. So kann die Miete beispielsweise aufgrund beträchtlichen Baustel-

lärms herabgesetzt werden. Problematisch ist, ob auch der alltägliche Straßenverkehrslärm ein Minderungsrecht begründen kann. Dies gilt sicherlich nicht für Mieter eines an einer stark befahrenen Straße liegenden Grundstückes, denn diesen war schon bei Abschluss des Mietvertrages die Verkehrssituation bekannt. Kennt ein Mieter bei Abschluss des Mietvertrages den Mangel der Mietsache, so steht ihm generell kein Minderungsrecht zu.

Anders stellt sich die Situation dar, wenn sich das Verkehrsaufkommen und damit der Straßenlärm erst nach dem Vertrags-



Christina Lünen
Rechtsanwältin

schluss gesteigert hat. Wenn dieser Umstand voraussehbar war, wird man dem Mieter auch in diesem Fall kein Minderungsrecht zugestehen können.

Auch der Bundesgerichtshof (BGH) befasste sich kürzlich mit der Frage, ob eine - in diesem Falle nur vorübergehende - erhöhte Verkehrslärmbelastung einen zur Minderung berechtigenden Mangel darstellt und entschied, dass eine solche Lärmbelastung jedenfalls dann, wenn sie sich innerhalb der in der jeweiligen Innenstadtlage üblichen Grenze hält, nicht zur Mietminderung berechtigt (BGH, Urteil

vom 19.12.2012 – VIII ZR 152/12).

Nachdem festgestellt worden ist, dass ein Mangel vorliegt, der dem Grunde nach zur Minderung berechtigt, ist in einem zweiten Schritt zu klären, in welcher Höhe die Mietminderung erfolgen darf. Allgemein verbindliche Kriterien für die Bewertung von Mängeln zur Festlegung der Höhe der Minderungsquote gibt es nicht. Welche Herabsetzung der Miete angemessen ist, richtet sich stets nach den Umständen des Einzelfalls, in erster Linie nach der Schwere des Mangels. Hier besteht nun die Gefahr, dass der Mieter die Miete unberechtigterweise zu weit herabsetzt. Erfolgt diese überhöhte Mietminderung über einen längeren Zeitraum, setzt sich der Mieter dem Risiko aus, aufgrund des Zahlungsrückstandes die - möglicherweise berechnete Kündigung von seinem Vermieter zu erhalten.

Abhängig von der Höhe des Zahlungsrückstandes besteht für den Vermieter die Möglichkeit, außerordentlich oder ordentlich zu kündigen. Diese beiden Kündigungsmöglichkeiten unterscheiden sich hinsichtlich der Anforderungen, die an den Kündigungsgrund gestellt werden. Außerdem beendet die außerordentliche Kündigung das Mietverhältnis zu sofort, wohingegen die ordentliche Kündigung die Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen erfordert.

Doch wie hoch muss nun der Zahlungsrückstand sein, damit der Vermieter wirksam kündigen kann? An die außerordentliche Kündigung sind aufgrund der sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses strengere Anforderungen zu stellen als an die ordentliche. Das Gesetz legt in § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB sowohl für Wohnraum- als auch für

Gewerberaummietverhältnisse fest, wann der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich kündigen kann. Der Mieter muss für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug sein. Alternativ muss der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages, der die Miete für zwei Monate erreicht, im Rückstand sein.

Während der besonderen Schutzbedürftigkeit des Mieters von Wohnraum dadurch Rechnung getragen wird, dass eine Nachzahlung der Miete unter Umständen der außerordentlichen Kündigung noch die Grundlage entziehen kann, existiert eine vergleichbare Regelung jedoch nicht für Gewerberaummietverhältnisse. Hier besteht also die besondere Gefahr, dass gegen die aufgrund des Zahlungsrückstandes erfolgte wirksame fristlose Kündigung im Nachhinein keine Abwendungsmöglichkeit besteht.

Die ordentliche Kündigung von Wohnraummietverhältnissen kann nach § 573 II Nr. 1 BGB erfolgen, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt, was unter anderem bei einem von ihm verschuldeten Zahlungsrückstand der Fall sein kann. Allerdings ist in der Rechtsprechung und Literatur streitig, wie hoch ein derartiger Zah-

lungsrückstand sein muss und wie lange er gedauert haben muss, um die ordentliche Kündigung zu rechtfertigen. Überwiegend wird eine erhebliche Pflichtverletzung erst bei einem Rückstand von einer Monatsmiete und einer Verzugsdauer von mindestens einem Monat angenommen. In diesem Sinne hat auch der BGH kürzlich entschieden (BGH, Urteil vom 10.10.2012 – VIII ZR 107/12). Für die ordentliche Kündigung eines Gewerberaummietverhältnisses hingegen ist die Angabe eines Grundes nicht erforderlich.

Mieter sind damit im Ergebnis gut beraten, zu überlegen, ob tatsächlich ein Minderungsgrund vorliegt und welcher Minderungsbetrag angemessen ist, bevor sie die Miete mindern. Andernfalls riskieren sie einen Mietrückstand und damit die Kündigung durch den Vermieter. Das ist insbesondere im Falle der außerordentlichen Kündigung, die das Mietverhältnis zu sofort beendet, schwerwiegend. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich an der Wirksamkeit einer solchen Kündigung im Nachhinein jedenfalls bei der Anmietung von Gewerberaum nichts mehr ändern lässt.

Aber auch Vermieter sollten, bevor sie wegen des Zahlungsverzuges kündigen, durchdenken, ob der Mieter die Miete möglicherweise dem Grunde und der Höhe nach zu Recht mindert, denn dann wäre die gleichwohl erfolgte Kündigung unwirksam.