

Liebe Leserinnen und Leser,

immer wieder kommt es zu juristischen Auseinandersetzungen, weil Unternehmen die Mietzahlung für ihre Büroräume mindern wollen. Es ist das größte Druckmittel dem Vermieter gegenüber. Gründe für Mietminderungen sind Mängel.

Dürfen Sie als Mieter also weniger zahlen, wenn z.B. der Wasserhahn tropft oder der Nachbar zu laut ist? Welche rechtlichen Rahmenbedingungen gibt es dafür? Und wie müssen Sie genau vorgehen?

Rechtsanwalt Dr. Hans-Christian Hauck von der Kanzlei HauckSchuchardt klärt in der 27. Ausgabe unseres insiGhts die wichtigsten Fragen zum Thema Mietminderung für Sie. Wir wünschen Ihnen wieder viel Spaß beim Lesen.

Mit den besten Grüßen

Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



Was ist ein Mangel? Unterschied zwischen Sach- und Rechtsmangel

Voraussetzung für eine Mietminderung ist, dass die Mietsache bei oder nach Übergabe an den Mieter einen nicht unerheblichen Mangel aufweist. Es wird unterschieden zwischen Sach- und Rechtsmängeln:

Ein Sachmangel ist anzunehmen, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache (Ist-Beschaffenheit) für den Mieter nachteilig von dem vertraglich geschuldeten Zustand (Soll-Beschaffenheit) abweicht. Maßgeblich für die Soll-Beschaf-

fenheit sind grundsätzlich nicht objektive Kriterien, sondern das vertraglich Vereinbarte. In einem ersten Schritt sind daher die im Mietvertrag enthaltenen Parameter zur Beschreibung der Mietsache zu prüfen. So wird zum Beispiel durch eine dem Mietvertrag als Anlage beigefügte Baubeschreibung der „Soll-Zustand“ festgelegt, wovon eine Abweichung grundsätzlich als Mangel zu bewerten ist. Haben die Parteien hingegen keine Vereinbarung getroffen, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand durch den Nutzungszweck bestimmt. Dabei wird in der Regel mit dem bei vergleichbaren Objekten üblichen Standard zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses verglichen. Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen (z.B. DIN-Normen) müssen diese eingehalten werden. Ein häufig wiederkehrender Fall eines Sachmangels ist ein Aufzug, der längere Zeit kaputt ist.

Von einem Rechtsmangel wird gesprochen, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Mieträume nicht möglich ist, ohne das Recht eines anderen zu verletzen. Ein Beispiel hierfür ist eine Doppelvermietung. Tritt ein solcher Fall auf, kann der Mieter die Räume nicht vertragsgemäß nutzen, weil die Flächen zeitgleich an

zwei Parteien vermietet wurden. Ein anderer Fall eines Rechtsmangels würde vorliegen, wenn Ihnen eine Fläche vermietet wurde, ohne dass der Vertragspartner dazu berechtigt gewesen wäre, weil ihm z.B. die Genehmigung zur Untervermietung seines Vermieters/des Eigentümers nicht vorliegt.



Autor: Dr. Hans-Christian Hauck
HauckSchuchardt | Partnerschaft von Steuer-
beratern und Rechtsanwälten mbB

Einfach weniger Miete zahlen?

Das ist zu tun, wenn ein Mangel vorliegt

Liegt ein Sach- oder Rechtsmangel vor, sollte nicht leichtfertig die Miete gemindert werden, da nicht jeder Mangel eine Minderungsbefugnis begründet. So ist ein Mieter beispielsweise dann nicht zur Minderung berechtigt, sofern er den Mangel bei Vertragsabschluss kannte und sich diesbezüglich keine Rechte vorbehalten hat. Oder falls er diesen selbst verursacht hat oder gemäß Mietvertrag selbst zur Beseitigung verpflichtet ist.

Sofern kein Ausschlussgrund vorliegt, beginnt die Minderungsbefugnis mit dem Auftreten

des Mangels und tritt automatisch kraft Gesetzes ein. Demnach muss die Minderungsabsicht nicht angekündigt werden. Allerdings ist das Auftreten des Fehlers dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Versäumt dies der Mieter und kann der Vermieter keine Abhilfe schaffen, ist der Mieter nicht berechtigt, die Miete zu mindern.

Zudem wird in vielen Verträgen das Minderungsrecht des Mieters eingeschränkt und z.B. davon abhängig gemacht, dass eine dem Vermieter gesetzte angemessene Mängelbeseiti-

gungsfrist ungenutzt verstrichen ist. Es empfiehlt sich also auch an dieser Stelle, einen Blick in den Mietvertrag zu werfen. Selbst wenn der Mietvertrag keine konkreten Regelungen enthält, sollte dem Vermieter der Mangel im Idealfall schnellstmöglich angezeigt und gleichzeitig eine Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt werden. Sofern eine Mängelbeseitigung möglich ist, sollte diese das Ziel der Auseinandersetzung mit dem Vermieter sein.

Alles oder nichts?!

So viel Miete kann gemindert werden

Liegen die Voraussetzungen für eine Mietminderung vor, stellt sich die Frage, in welcher Höhe reduziert werden kann. Da die Voraussetzungen von Fall zu Fall unterschiedlich sind, ist auch die Minderungsquote im Einzelfall zu bestimmen. Sie hängt insbesondere von der Schwere des Mangels sowie dem Grad und der Dauer der Einschränkung ab.

Berechnungsgrundlage ist grundsätzlich die Bruttomiete. Der Mieter muss eine eigene Einschätzung treffen. Im Internet verfügbare

Mietminderungstabellen mit einschlägigen Gerichtsentscheidungen dienen als Orientierungshilfe. Es ist jedoch zu beachten, dass es sich um Entscheidungen in Bezug auf einen konkreten Einzelfall handelt. Im Zweifel sollte ein Experte hinzugezogen werden.

Übrigens: Wird die Miete im Voraus gezahlt und tritt ein Mangel erst nach dem Zahlen der Miete auf, so kann die für den Zeitraum ab Auftreten des Mangels zu viel geleistete Mietzahlung vom Vermieter zurückverlangt werden.



Fazit:

Ein Mieter sollte die Miete nicht leichtfertig mindern, sondern sich vergewissern, dass die Voraussetzungen für die Reduzierung vorliegen, die Minderung nicht ausgeschlossen und die Höhe der Herabsetzung angemessen ist.

Wird die Miete zu Unrecht gemindert, kann es zu Zahlungsrückständen kommen, die den Vermieter unter Umständen zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigen.

Daran dürfte auch das neue Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 grundsätzlich nichts ändern.

blackolive

blackolive advisors GmbH, Mitglied von German Property Partners, ist ein auf die Beratung von Investoren, Vermietern und Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters mit einer Sammlung an Fachinformationen für Mieter von Büroflächen.

IMPRESSUM:

blackolive advisors gmbh
fon +49 69 9074487-0
fax +49 69 9074487-10
info@blackolive.de

Geschäftsführer Oliver Schön
& Rainer Hamacher

