



## Mietminderung und ihre Gefahren

## Mietminderung und ihre Gefahren

In diesem Beitrag wollen wir uns kurz mit den Gefahren einer „Kürzung“ der Miete wegen eines Mangels beschäftigen.

---

Die Miete mindert sich, wenn die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel hat, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder wenn während der Mietzeit ein solcher Mangel entsteht. Der Mieter ist sodann für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete (insoweit befreit (§ 536 I 2)). Er kann grds. auch ein Zurückbehaltungsrecht (§ 320) ausüben.

Folgende Gefahren sollte sich ein Mieter vor Einbehalt eines Teils oder der ganzen Miete klarmachen.

Gem. § 320 kann die Gegenleistung grds. verweigert werden, wenn die Leistung nicht bzw. nicht wie geschuldet erbracht wird. Demnach kann grds. die gesamte Miete einbehalten werden. Die Rspr. relativiert diesen Grundsatz insoweit, dass nur ein angemessener Teil der Miete einbehalten werden kann. Diese Wertung wird § 242 entnommen (BGH JuS 2008, 86).

Auch die Minderung ist auf einen angemessenen Betrag beschränkt. Der Mieter wird jedoch regelmäßig nicht wissen was angemessenen i.d.S. ist.

Wer hier zu viel einbehält läuft Gefahr wegen Zahlungsverzug gekündigt zu werden.

Also zahlen?

Hier ist ebenfalls Vorsicht geboten. Wer zahlt was er nicht schuldet, kann die Leistung grds. über die §§ 812ff. zurückverlangen. Wer jedoch in Kenntnis der Nichtschuld zahlt, läuft Gefahr die Leistung wegen § 814 nicht zurückverlangen zu können.

Daher empfiehlt es sich in den Fällen, in denen der Minderungsbetrag nicht zuverlässig bestimmt werden kann, die Zahlung unter Vorbehalt der Rückforderung vorzunehmen. Die Zahlung unter Vorbehalt schaltet die Wirkung von § 814 aus.

Freilich obliegt das Prozessrisiko sodann dem Mieter, wenn er über §§ 812ff vorgeht. Des Weiteren verliert er die Zwangswirkung einer „Kürzung“, da er zahlt statt zurückzubehalten.

<https://www.juracademy.de>

Stand: 18.09.2017