

MINDERUNG BEI GEWERBEMIETVERTRÄGEN

Bundesgerichtshof, Urteil vom 15.12.2010 — Aktenzeichen: XII ZR 132/09

Leitsatz

Wirkt sich in einem Gewerberaummietvertrag ein Mangel nur periodisch erheblich auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache aus, ist der Mietzins auch nur in diesem Zeitraum kraft Gesetzes herabgesetzt.

Sachverhalt

Der Beklagte mietete von der Klägerin Räume zum Betrieb einer Kinderarztpraxis. Nach dem Formularmietvertrag war die Aufrechnung und Zurückbehaltung der Miete nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig. Der Beklagte kürzte im September 2008 und danach auch in den Folgemonaten die Miete mit der Behauptung, die Räume seien im Sommer wegen zu hoher Temperaturen nicht nutzbar.

Mit der Klage verlangte die Klägerin Zahlung restlicher Miete für die Monate Oktober und November 2008.

Diese Klage hatte Erfolg.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat in der Revisionsinstanz den Anspruch der Klägerin bejaht. Eine Minderung der Miete in den Monaten Oktober und November sei schon deshalb nicht in Betracht gekommen, weil die Gebrauchstauglichkeit der Mieträume in diesem Zeitraum nicht durch Überhitzung beeinträchtigt war. Zwar könne auch dann von einer nicht nur unerheblichen Einschränkung des vertragsgemäßen Gebrauchs ausgegangen werden, wenn der Mangel sich auf die Gebrauchstauglichkeit noch nicht unmittelbar auswirkt, aber die konkrete Gefahr bestehe, dass er sie jederzeit erheblich beeinträchtigt. Wirke sich demgegenüber — wie hier — ein Mangel nur periodisch in einem vorhersehbaren Zeitraum erheblich auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache aus, ist die Miete nur in diesem Zeitraum gemindert. Während der Zeit, in der die Mietsache trotz Vorliegens eines Mangels uneingeschränkt vertragsgemäß nutzbar sei, scheidet eine Herabsetzung der Miete aus. Auf ein Zurückbehaltungsrecht könne sich — so der Bundesgerichtshof — der Mieter nicht berufen; die Beschränkung des Zurückbehaltungsrechts im Formularmietvertrag sei wirksam.

Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info