

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Urteil des Bundesgerichtshofs vom heutigen Tage zum Verlust von Mietminderungsansprüchen

Nach einer Pressemitteilung des BGH hat der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Senat des Bundesgerichtshofs unter dem Aktenzeichen VIII ZR 274/02 am heutigen 16.07.2003 eine grundlegende Entscheidung zum Verlust von Ansprüchen des Wohnungsmieters auf Mietminderung nach der Mietrechtsreform verkündet:

Nach der Rechtslage bis zum Inkrafttreten der Mietrechtsreform galt, dass ein Mieter sein Minderungsrecht verliert, wenn er in Kenntnis des Mangels längere Zeit vorbehaltlos die Miete weiter an den Vermieter zahlt. Das war zwar gesetzlich nicht geregelt. Die Rechtsprechung legte jedoch den damaligen § 539 BGB a.F. in diesem Sinne aus. Der bestimmte zwar nur, dass der Mieter die Miete nicht wegen eines ihm bereits bei Vertragsschluss bekannten Mangels mindern kann. Nach der herrschenden Rechtsprechung sollte das Gleiche aber auch gelten, wenn erst im Laufe der Mietzeit ein Mangel auftritt und der Mieter dennoch längere Zeit die Miete vorbehaltlos weiter zahlt.

Nach der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 waren in der Rechtsprechung Stimmen laut geworden, die von der bisherigen Auffassung abweichen wollten. Hintergrund dieses erneut aufkommenden Streites war die Tatsache, dass der Gesetzgeber diese Problematik im Rahmen des Mietrechtsreformgesetzes nicht zum Anlaß genommen hat, hier eine, die bisherige Rechtsprechung stützende, Klarstellung im Gesetz zu verankern.

Der BGH hat sich der neueren Auffassung nunmehr angeschlossen:

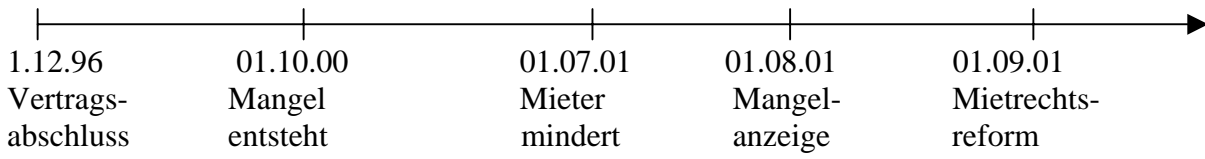
Im entschiedenen Fall hatte der Mieter über 2 Jahre lang den Mangel, konkret eine Lärmbelästigung durch andere Hausbewohner, nicht angezeigt. Für Zeiträume vor dem 01.09.2001 soll es bei der bisherigen Rechtslage nach der damaligen Rechtsprechung verbleiben. Der Mieter könne sich jedoch für Mietansprüche aus Zeiten nach Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes auf Minderung berufen – aber erst ab dem Zeitpunkt, in dem er den Mangel beim Vermieter anzeigt. Der Vermieter kann der Mietminderung also nicht mehr bereits deshalb widersprechen, weil der Mangel schon mehrere Monate vor der Mangelanzeige aufgetreten war und der Mieter sich bis dato daran nicht störte.

Der BGH ließ aber offen, ob unabhängig davon einer Verwirkung der Minderungsrechte anzunehmen ist, wenn der Mieter über Jahre (und nicht nur Monate) hinweg den Mangel nicht rügt. Zur Prüfung dieses Sachverhalts hat der BGH die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Beispiel:

- § Mietvertrag wurde am 1.12.1996 geschlossen
- § Mangel tritt auf am 01.10.2000 (Einzug neuer Mieter im Haus, die ständig die Nachtruhe stören)
- § Mangelanzeige des Mieters erfolgt am 01.08.2001
- § Mietminderung bereits ab 01.07.2001
- § Mietrechtsreform am 01.09.2001

Zeitstrahl:



Nach der alten Rechtsprechung war die Minderung des Mieters wegen dieses konkreten Mangels für alle Zeiten unberechtigt und ausgeschlossen, weil er zwischen Auftreten des Mangels und Anzeige bzw. Vornahme der ersten Minderung mehr als 6 Monate hat verstreichen lassen.

Nach der Rechtsprechung des BGH gilt: Für Mietansprüche aus der Zeit vor dem 01.09.2001 (der Mietrechtsänderung) ist der Minderungsanspruch verloren gegangen. Der Vermieter kann also die Miete für die Monate Juli und August 2001 noch nachfordern. Hier muss aber eventuell beachtet werden, ob die Nachforderung des Vermieters bereits verwirkt ist. Die Mietminderung ab dem 01.09.2001 ist jedoch berechtigt.

Fazit:

Sobald der Mieter einen Mangel anzeigt, kann er die Miete auch mindern. Dabei ist es grundsätzlich ab sofort unerheblich, ob der Mangel schon seit längerer Zeit besteht. Im Ausnahmefall kann das Minderungsrecht aber verwirkt sein, wenn die Mangelanzeige erst Jahre nach Auftreten des Mangels erfolgt.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER
 RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz RA Karsten Winkler RA Manfred Alter
 RAin Noreen Walther RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz
 Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88