

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Achtung! Neue Rechtsprechung!

Der Vermieter ist mit der Nachforderung von Mietzins, den der Mieter wegen unberechtigter Minderung einbehaltenen hat, wenn er die Differenzen nicht binnen 6 Monaten einklagt, ausgeschlossen!

Bislang galt:

Wenn der Mieter den Mietzins mindert, obwohl er dazu nicht berechtigt ist, kann der Vermieter die Differenzen einklagen. Eine Verwirkung des Nachforderungsanspruches wurde jedenfalls innerhalb der vierjährigen Verjährungsfrist nicht angenommen, wenn der Mieter durch Mahnungen oder ausdrückliche Widerspruchserklärungen zu erkennen gegeben hat, dass er mit der Minderung nicht einverstanden ist.

Nunmehr ist eine Änderung in der Rechtsprechung eingetreten:

Weil der Mieter bei rügeloser Weiterzahlung des vollen Mietzins trotz Mängelkenntnis seine Minderungsrechte verliert, soll auch der Vermieter sich den Verwirkungseinwand entgegenhalten lassen müssen.

Die Rechtsprechung bemisst den Zeitraum, der hier verstrichen sein muss, unterschiedlich. Die Landgerichte Aachen und Hamburg nehmen insoweit mindestens zwei Jahre an. Das LG München I lässt bereits 4 bis 6 Monate genügen. Im entschiedenen Fall hatte ein Vermieter nach der Mahnung und Aufforderung zur vollständigen Mietzahlung 8 Monate verstreichen lassen, bis er schließlich Klage gegen den Mieter erhob. Das erkennende Gericht hat die Klage abgewiesen.

Praxistipp:

Nimmt ein Mieter unberechtigt Mieteinbehalte vor, ist dem unverzüglich zu widersprechen. Nach spätestens 4 Monaten, in denen gemahnt wurde, sollte Klage erhoben werden, um die Ansprüche nicht zu verlieren.

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