



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Mangel (bei Vertragsschluss) bekannt, Minderung verbannt? - Grenzen des Minderungsrechts trotz Mangel

27. März 2025

Berlin

Rechtsanwältin Lisa Gündogdu, LL.M., Hamburg



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Programm

1. Grundlagen der Minderung und der Mangelbegriff

2. Ausschluss der Minderung

2.1 Kenntnis des Mangels bei Vertragsschluss (§ 536b BGB)

2.2 Unterlassene Mängelanzeige (§ 536c Abs. 2 S. 2 BGB)

2.3 Energetische Modernisierung (§ 536 Abs. 1a BGB)

3. Vertragliche Beschränkung der Minderung

1. Grundlagen der Minderung

Der Mangelbegriff

- § 536 Abs. 1 BGB: Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre **Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt**, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der **Entrichtung der Miete befreit**. Für die Zeit, während der die **Tauglichkeit gemindert** ist, hat er nur eine angemessen **herabgesetzte Miete zu entrichten**. Eine **unerhebliche** Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.
- § 536 Abs. 2 BGB: Absatz 1 Satz 1 und 2 gilt auch, wenn eine **zugesicherte Eigenschaft fehlt** oder später wegfällt.

Mangel = neg. Abw. Ist- vom Sollzustand

Fall 1 – Die gesetzliche Regelung:

V vermietet an R Räume zum Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei. Die neu errichteten Räumlichkeiten umfassen auch einen mit einer Trennwand je nach Bedarf abtrennbaren großen Besprechungsraum, aus dem man mit der Trennwand zwei getrennte Räume schaffen kann. Kurz nach Einzug in die Mieträume muss R feststellen, dass bei geschlossener Trennwand die Geräuschkämmung zwischen den beiden Besprechungsräumen äußerst mäßig ist. Man kann ohne weiteres die im Nachbarräum geführten Gespräche mithören.

R verlangt von V eine ausreichende Geräuschkämmung und zahlt eine geminderte Miete.

V ist der Auffassung, für die Geräuschkämmung nicht einstehen zu müssen. Die Räumlichkeiten seien vor Vertragsbeginn besichtigt worden und daher so vermietet wie sie „stehen und liegen“.

Wie ist die Rechtslage?

Lösung zu Fall 1:

Rechte könnten R nur zustehen, wenn die Mietsache mangelhaft ist. Ist im Vertrag nichts Abweichendes bestimmt, greift das Gesetz: Der Vermieter schuldet danach dem Mieter grundsätzlich eine in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht uneingeschränkt zum **vertraglichen Gebrauch geeignete Mietsache (vgl. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB)**. Fehlt es an der rechtlichen oder tatsächlichen Eignung, ist die Mietsache mangelhaft.

Vorliegend wurde zum Zweck des Betriebes einer Rechtsanwaltskanzlei vermietet. Die dort geführten **Gespräche sind vertraulich**. Wenn zwischen zwei getrennten Besprechungsräumen die Möglichkeit besteht, dass man im Nebenraum das vertraulich gesprochene Wort hört, ist die Mietsache nicht mehr zum vertraglich vorgesehenen Zweck geeignet. Es liegt daher ein Mangel vor.

Daher ist der Vermieter gemäß § 535 BGB verpflichtet, die Mietsache in einen vertragsgemäßen Zustand zu bringen/die Trennwand zu ertüchtigen. Bis dahin ist die Miete nach § 536 Abs. 1 BGB gemindert.



Fall 2 – Die Rettung?:

Würde sich etwas ändern, wenn im Standardmietvertrag des V, den er zwingend all seinen Mietern auferlegt, folgende Regelung enthalten wäre: *„Der Vermieter steht für die tatsächliche und rechtliche Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht ein. Es ist vielmehr Sache des Mieters die jeweilige Eignung auf eigene Kosten herzustellen.“*

Lösung zu Fall 2:

Für formulierte, einseitig gestellte Vertragsbedingungen, sog. „AGB“, gelten besondere gesetzliche Regelungen (§§ 305 ff BGB). **AGB**, die den Vertragspartner des Verwenders **unangemessen benachteiligen**, sind **unwirksam**. Eine derartige unangemessen Benachteiligung wird für die Klausel, *„Der Vermieter steht für die tatsächliche und rechtliche Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht ein. Es ist vielmehr Sache des Mieters die jeweilige Eignung auf eigene Kosten herzustellen.“* angenommen.

Am Ergebnis des Falls 1 ändert sich daher durch die Aufnahme der AGB – Regelung nichts.

2. Ausschluss der Minderung

2.1 Kenntnis des Mangels, § 536b BGB

- Kenntnis des Mangels bei Vertragsschluss
 - Minderung bei Annahme vorbehalten?
 - Dann doch (+)
- Unkenntnis infolge grober Fahrlässigkeit
 - Mangel arglistig von Vermieter verschwiegen?
 - Dann doch (+)



Fall 3 – Die Früchte des Baums der Kenntnis

M mietet bei V nach **eingehender Besichtigung** Räume zum Betrieb eines Notariates an. Bei der Besichtigung **hat M erkannt**, dass die Tür zum Besprechungszimmer drei Zentimeter zu kurz geraten ist und daher **keinen Schallschutz** bietet.

Bei Einzug stellt er fest, dass die **Scheibe des Fensters** des Besprechungszimmers einen **großen Sprung** hat. Er **nimmt dies in das Übergabeprotokoll auf**. Weitere Bemerkungen zu dem Sprung in der Scheibe enthält das Protokoll nicht.

Eine Woche nach Einzug teilt M dem V mit, die Miete sei wegen der zu kurzen Tür und des Sprungs um 5 % gemindert.

Trifft dies zu?



§ 536b BGB:

Kennt der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536a nicht zu. Ist ihm der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so stehen ihm diese Rechte nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Rechte aus den §§ 536 und 536a nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält.

Lösung zu Fall 3:

Bei Vertragsschluss dem Mieter bekannte Mängel berechtigen nach § 536b S. 1 BGB nicht zur Minderung, wenn die Parteien nicht ausnahmsweise etwas anderes vereinbart haben.

Entsprechendes gilt erneut nach § 536b S. 3 BGB für bei der Übergabe vom Mieter erkannte Mängel, wenn der Mieter sich seine entsprechenden Rechte nicht vorbehält.

2. Ausschluss der Minderung

2.2 Unterlassene Mängelanzeige (§ 536c Abs. 2 S. 2 BGB)

- Pflicht zur unverzüglichen Anzeige
- Folgen für das Minderungsrecht

2.3 Die energetische Modernisierung

2. Ausschluss der Minderung

Fall 4 – Die energetische Sanierung:

M ist Mieter eines Ladenlokals für Modeartikel in einem **älteren Objekt**. Um den **Anforderungen an den Umweltschutz** gerecht zu werden, lässt V im Sommer 2025 nach entsprechender Ankündigung zwei Monate lang **Fassadendämmarbeiten** durchführen. Da das Geschäft des M durch das Gerüst nebst Planen verdeckt ist, macht M erhebliche Minderumsätze. Er mindert daher die Miete um 25 %. Zu recht?

Lösung zu Fall 4:

Ausnahmsweise meint es das Gesetz an dieser Stelle einmal gut mit den Vermietern. Denn § 536 Abs. 1a BGB lautet wie folgt:

*„Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer **Maßnahme eintritt**, die einer **energetischen Modernisierung** nach § 555b Nummer 1 dient.“*

M mindert daher vorliegend zu unrecht.



3. Vertragliche Beschränkung der Minderung

- Ein vertraglicher Ausschluss der Minderung in der Wohnraummiete ist unwirksam (vgl. § 536 Abs. 4 BGB).
- Bei der Gewerberaummiете ist § 536 BGB dispositiv, sodass die gesetzliche Folge der Minderung individualvertraglich innerhalb der allgemeinen Grenzen (§§ 138, 242, 536d BGB) abbedungen werden kann.
- In Gewerbe-AGB ist ein vollständiger und endgültiger Ausschluss der Minderung unwirksam, weil er zum einseitigen Nachteil des Mieters tief und unangemessen in das Äquivalenzverhältnis eingreift. Um dem entgegenzuwirken:
 - Mieter sollte wegen der überzahlten Miete der Bereicherungsanspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB erhalten bleiben.
 - Klausel sollte Minderung wegen unbestrittener, rechtskräftig festgestellter oder entscheidungsreifer Mängel für zulässig erklären.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Praxistipps

- Augen auf bei der Vereinbarung des Nutzungszwecks
- Hinreichend detaillierte Vereinbarung der Soll-Beschaffenheit
- „Mängel“, von denen der Mieter Kenntnis hat, entsprechend in den Mietvertrag aufnehmen.
- Vorsicht mit weitreichenden Haftungsausschlüssen in AGB (bringen im Zweifel nicht den gewünschten Schutz)
- Im Falle der energetischen Modernisierung: rechtzeitige Ankündigung



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!