

Minderung und vorbehaltlos weitergezahlte Miete: Wann scheidet der Rückforderungsanspruch an § 814 BGB?

Zahlt der Mieter die Miete in Kenntnis eines Mangels ungekürzt und ohne Rückforderungsvorbehalt weiter, scheidet der Rückforderungsanspruch des Mieters regelmäßig an § 814 BGB. Denn es ist davon auszugehen, dass der Mieter in Kenntnis des Minderungsrechts gezahlt hat: „Die übliche Rechtskenntnis in einschlägigen Kreisen führt zu einem Anscheinsbeweis.“

KG, Beschl. v. 21.12.2012 – 8 U 286/11 – MDR 2013, 396

Der Fall: Es geht um Gewerberäume in Berlin. Im September 2010 kommt es aufgrund eines Rohrbruchs zu einem Wasserschaden. Der Mieter zahlt die Miete ungekürzt und zunächst ohne Vorbehalt weiter. Erst mit Schreiben vom 27.10.2010 erklärt er dem Vermieter gegenüber, dass er die Miete wegen des Wasserschadens unter Vorbehalt zahle. Im Februar 2011 beseitigt der Vermieter den Schaden. Der Mieter beruft sich auf Minderung und fordert u.a. für die Monate September und Oktober 2010 den geltend gemachten Minderungsbetrag aus ungerechtfertigter Bereicherung zurück.

§ 536 BGB Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) 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.[...]

§ 814 BGB Kenntnis der Nichtschuld

Das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete kann nicht zurückgefordert werden, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war ...

Hintergrund: Die Minderung erfolgt von Gesetzes wegen, eine gesonderte Geltendmachung durch den Mieter ist nicht erforderlich. Das bedeutet u.a.: Zahlt der Mieter trotz des Mangels in voller Höhe weiter, so ist der Vermieter um den Minderungsbetrag bereichert. Aber: Dem entsprechenden Rückforderungsanspruch auf die überzahlte Miete kann § 814 BGB entgegenstehen, wenn der Mieter gewusst hat, dass er zur Zahlung der

vollen Miete nicht verpflichtet ist. Aber wann ist das der Fall? Die Frage ist nicht unstrittig:

- Kenntnis des Minderungsrechts ist regelmäßig anzunehmen: BGH, 16.7.2003 – VIII ZR 274/02. „...im Regelfall beim heutigen Kenntnisstand der beteiligten Kreise anzunehmen...“, dass der Mieter sein Mietminderungsrecht kennt; KG, 11.10.2004 – 22 U 380/03 – BeckRS 2008, 8425; Streyll, WuM 2008, 7 (9).
- Kenntnis des Minderungsrechts ist nicht zu vermuten: OLG München, 20.12.2006 – 20 U 4428/06 – BeckRS 2007, 354: neben der Mangelkenntnis muss der Mieter auch wissen, dass er nichts schuldet; Bausch, NZM 2008, 874 (876 f.): der Laie kann keine gesicherte Aussage zur Minderung treffen.

Die Entscheidung: Das KG gibt kurz und bündig dem Vermieter Recht. Der Anspruch auf Rückzahlung scheidet an § 814 BGB. Zwar müsse der Vermieter als Leistungsempfänger die positive Kenntnis des Mieters i.S. von § 814 BGB darlegen und beweisen, und Zweifel gingen zu seinen Lasten. Aber beim heutigen Kenntnisstand der Mieter sei im Regelfall davon auszugehen, dass der Mieter sein Minderungsrecht kenne. (Hinweis auf BGH, 16.7.2003, a.a.O.). Prozessual etabliert das KG einen entsprechenden Anscheinsbeweis: Wer als Mieter den Mangel kennt, kennt regelmäßig auch sein Minderungsrecht (Hinweis auf Palandt (Sprau), BGB, 71. Aufl. 2011, § 814 Rdn. 11).

Kommentar: Die Entscheidung ist richtig und praxisnah. Wenn der BGH schon 2003 auf den Kenntnisstand der Mieter abgestellt hat, so gilt dies 2013 erst recht.

Praxishinweis Umfang des Minderungsausschlusses: Der Ausschluss gilt nur für Zahlungen, die in der Vergangenheit trotz Kenntnis der Minderungssituation geleistet wurden. Minderungen aufgrund einer fortdauernden Mangelsituation bleiben also möglich und scheitern allenfalls an Verwirkung. Die Voraussetzungen für jenen Ausschluss sind in der Praxis allerdings selten erfüllt.

Praxishinweis: Der Mieter sollte bei Mietmängeln die Miete nicht ohne Weiteres einseitig mindern. Denn ein Irrtum über das Minderungsrecht kann zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs führen. Klüger ist es, die Miete zunächst un-

gekürzt weiter zu zahlen und die überzahlte Miete aus ungerechtfertigter Bereicherung zurückzufordern. Das Risiko aus § 814 BGB kann der Mieter dadurch ausschalten, dass er dem Vermieter klar und nachweisbar mitteilt, dass die Miete wegen des (näher auszuführenden) Mangels künftig nur noch unter dem Vorbehalt der Rückforderung geleistet wird. Eine Mangelanzeige reicht dafür nicht aus.



RA Dr. Joachim Wichert
aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de