

Minderungsausschluss: Kann der Mieter formularvertraglich verpflichtet werden, die Minderungsbeträge zu hinterlegen?

Der Mieter kann formularvertraglich verpflichtet werden, die Minderungsbeträge zu hinterlegen. Das gilt auch für eine Hinterlegung „auf einem Notaranderkonto oder bei dem Vermieter“.

KG, U. v. 11.7.2013 – 8 U 243/12 – www.juris.de

Der Fall: Es geht um einen Laden in Berlin mit einer großen (ca. 30 m breiten) Schaufensterfront. Das Gebäude wird eingerüstet und mit einer weißen Schutzfolie behangen. Dadurch werden Werbebanner und Schaufensterfront verdeckt. Der Mieter mindert mehrere Monate lang die Miete und zahlt die Kürzungsbeträge auch dann nicht, als der Mietvertrag endet. Der Vermieter verlangt ungekürzte Zahlung und beruft sich auf folgende Klausel des Formularmietvertrags: „Macht ein Mieter Minderungsrechte geltend, so ist er verpflichtet, den Betrag auf einem Notaranderkonto oder bei der Vermieterin zu hinterlegen.“

§ 372 BGB Hinterlegung: Voraussetzungen

Geld [...] kann der Schuldner bei einer dazu bestimmten öffentlichen Stelle für den Gläubiger hinterlegen, wenn der Gläubiger im Verzug der Annahme ist. Das Gleiche gilt, wenn der Schuldner aus einem anderen in der Person des Gläubigers liegenden Grund oder infolge einer [...] Ungewissheit über die Person des Gläubigers seine Verbindlichkeit nicht oder nicht mit Sicherheit erfüllen kann.

§ 232 BGB Sicherheitsleistung Arten

(1) Wer Sicherheit zu leisten hat, kann dies bewirken durch Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren [...].

Hintergrund Minderungsausschluss und -einschränkung: Ein vollkommener Ausschluss ist formularvertraglich nicht möglich. Möglich ist aber eine Minderungseinschränkung, wenn die Klausel den Hinweis enthält, dass der Mieter die etwa überzahlte Miete zurückfordern darf, vgl. BGH, 12.3.2008 – XII ZR 147/05 – Info M 2008, 226 (Wichert); BGH, 23.4.2008 – XII ZR 62/06 – Info M 2008, 275 (Leo); Ghassemi-Tabar/Leo, AGB im Gewerbemietrecht, 2011, Rdn. 235 ff.; Seldeneck/Wichert/Fallak, Gewerbemietrecht, 2013, Baustein 154 Rdn. 2 ff.

Hintergrund Minderungseinschränkung durch Hinterlegung: Ob ein vorläufiger Ausschluss durch Pflicht zur Hinterlegung der Minderungsbeträge formularmäßig vereinbart werden kann, ist noch nicht geklärt. Das KG hat eine Pflicht zur Hinterlegung bei der Justizkasse des Amtsgerichts nicht beanstan-

det, KG, 16.3.2009 – 8 U 12/09 – Info M 2010, 73 (mit kritischer Anmerkung Leo).

Die Entscheidung: Das KG gibt dem Vermieter Recht. Ob die Miete mangelbedingt gemindert sei, könne offen bleiben. Denn der Mieter sei verpflichtet, die streitigen Minderungsbeträge zu hinterlegen. Die Hinterlegungsklausel enthalte keine unangemessene Benachteiligung i.S.v. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB. Die Minderung gehöre nicht zu den Grundprinzipien des Mietrechts. Sie könne formularvertraglich ausgeschlossen werden, weil dem Mieter das Recht verbleibe, die überzahlte Miete nach § 812 BGB zurückzufordern. Auch die Pflicht zur Hinterlegung beim Amtsgericht sei zulässig, weil der Mieter in einem gesonderten Prozess auf Freigabe der hinterlegten Beträge klagen könne, Verweis auf KG, 16.3.2009, a.a.O. Dem Mieter werde dadurch nichts Unbilliges zugemutet. Außerdem werde die baldige Klärung der Mängelfrage gefördert.

Diese Rechtsprechung sei auf die Pflicht zur Hinterlegung bei einem Notar oder dem Vermieter übertragbar. Auch dadurch werde das Minderungsrecht nicht vollkommen ausgeschlossen. Der Mieter könne den Vermieter auf Rückzahlung der überzahlten Miete oder auf Freigabe des hinterlegten Betrags verklagen. Dem stehen auch die Hinterlegungsvorschriften der §§ 372 ff. BGB und §§ 232 ff. BGB nicht entgegen. Diese betreffen zwar die Hinterlegung beim Amtsgericht. Die Parteien könnten aber anderweitig vereinbaren, Verweis auf BGH, 9.12.1999 – III ZR 73/99 – MDR 2000, 961.

Die Minderungsbeschränkung werde auch nicht durch das Ende des Mietvertrags hinfällig. Denn das schützenswerte Interesse des Vermieters an pünktlicher Liquiditätserzielung bestehe fort. Zudem würde der vertragsuntreue Mieter privilegiert, wenn er etwa in Kenntnis der anstehenden Nutzungsaufgabe unberechtigt mindert, Verweis auf OLG Düsseldorf, 8.6.2006 – 10 U 159/05 – NJOZ 2006, 2981.

Kommentar: Das Urteil des KG überzeugt nicht. Mag eine Hinterlegung beim Amtsgericht oder auch bei einem Notar unter AGB-rechtlichen Gesichtspunkten grundsätzlich zulässig sein, so dürfte dies nicht für eine Hinterlegung bei dem Vermieter gelten. Es ist unklar und damit intransparent, was mit einer Hinterlegung „beim Vermieter“ gemeint ist, und wie diese von der bloßen Mietzahlung abzugrenzen ist. Deswegen spricht einiges dafür, dass mangels Teilbarkeit die gesamte Hinterlegungsklausel unwirksam ist. Außerdem enthält die Klausel keinen Hinweis darauf, dass und wie der vorleistungspflichtige Mieter die streitigen Minderungsbeträge zurückfordern kann. Das widerspricht den Grundsätzen des BGH.

Praxishinweis Vertragsgestaltung: Solange der BGH die Zulässigkeit der Klausel nicht bestätigt, kann sie nicht empfohlen werden. Vorzuziehen ist die vom BGH mehrfach bestätigte Klausel einer Vorleistungspflicht mit ausdrücklichem Rückforderungsvorbehalt.



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