

»» Minderung: Rückforderung vorbehaltlos geleisteter Miete bei unwirksamem Ausschluss?

Enthält der Mietvertrag einen unwirksamen Minderungsausschluss, so kann der Mieter die vorbehaltlos geleistete Miete zurückfordern, es sei denn, der Vermieter legt dar und weist nach, dass der Mieter zum Zeitpunkt der Mietzahlung die Unwirksamkeit des Minderungsausschlusses gekannt hat.

KG, Urt. v. 11.9.2014 – 8 U 77/13
(LG Berlin – 12 O 405/12)
BGB §§ 307, 536, 812, 814

Das Problem

Ein vom Vermieter gestellter Mietvertrag über Gewerberäume enthält folgende Klausel:

Aufrechnung, Mietminderung oder Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts sind ausgeschlossen, es sei denn, die Forderung des Mieters ist vom Vermieter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt.

Während der Mietzeit fällt für mehrere Monate der Zugang zum Pausenraum weg. Der Mieter zahlt die Miete in voller Höhe und ohne Vorbehalt weiter. Später fordert er die überzahlte Miete zurück, und zwar durch Aufrechnung gegen andere Mietforderungen. Der Vermieter hält dem den Einwand des § 814 BGB entgegen.

Die Entscheidung des Gerichts

Das KG gibt insofern dem Mieter Recht. Zwar könne der Mieter, der einen Mangel kennt und dennoch die Miete ohne Vorbehalt weiterzahlt, diese nicht nachträglich zurückfordern. Dem stehe regelmäßig § 814 BGB entgegen. Danach könne das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete nicht zurückgefordert werden, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war. Dabei sei im Wege des Anscheinsbeweises anzunehmen, dass einem Mieter die Minderung der Miete kraft Gesetzes bekannt sei (Verweis u.a. auf BGH v. 16.7.2003 – VIII ZR 274/02, MDR 2003, 1103 f. = NJW 2003, 2601 [2603]).

Hier läge der Fall aber anders. Denn der Mietvertrag enthalte einen unwirksamen Minderungsausschluss. Die Unwirksamkeit ergebe sich allerdings nicht daraus, dass

eine Minderung nur bei Anerkenntnis des Vermieters zulässig sei. Da die Minderung als solche sogar ganz ausgeschlossen werden könne (Verweis u.a. auf BGH v. 23.4.2008 – XII ZR 62/06, MDR 2008, 1089 f. = NJW 2008, 2497 f.), sei eine solche Voraussetzung unschädlich. Anders stelle sich das bei dem Aufrechnungsausschluss dar. Insofern liege eine unangemessene Benachteiligung i.S.d. § 307 BGB vor, da die Aufrechnung nur mit anerkannten, nicht aber mit (bloß) unbestrittenen Gegenforderungen zulässig sei (Verweis auf BGH, 27.6.2007 – XII ZR 54/05, MietRB 2008, 38 f. = MDR 2007, 1364 f. = NJW 2007, 3421 f.). Das gleiche gelte für das Zurückbehaltungsrecht (Verweis u.a. auf BGH, 15.12.2010 – XII ZR 132/09, MietRB 2011, 105 = MDR 2011, 149 f. = NJW 2011, 514 [516]). Da es sich um eine einheitliche Klausel handle, bewirke die Unwirksamkeit der beiden Teile zu Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht die Unwirksamkeit der gesamten Klausel, also auch des Teiles zur Minderung.

Das habe folgende Konsequenz: Wäre der Minderungsausschluss wirksam vereinbart worden, so hätte der Mieter die Miete zunächst in vollem Umfang zahlen müssen. Den überzahlten Teil hätte er ohne weiteres zurückfordern können, und zwar auch dann, wenn er keinen Vorbehalt erklärt hätte. § 814 BGB sei in einem solchen Fall von vornherein nicht anwendbar, weil der Mieter aufgrund des (wirksamen) Minderungsausschlusses zur Leistung verpflichtet sei. Ein Grundsatz des Inhalts, dass zum Erhalt einer späteren Rückforderung nach § 812 BGB stets ein Vorbehalt erklärt werden müsse, sei aus § 814 BGB nicht herzuleiten.

Ist der Minderungsausschluss wie hier unwirksam, so sei der Mieter zwar zur Zahlung der (vollen) Miete nicht verpflichtet. Für die Anwendung des § 814 BGB könne aber nicht im Wege des Anscheinsbeweises davon ausgegangen werden, dass der Mieter, der vorbehaltlos die volle Miete zahle, die Unwirksamkeit des Minderungsausschlusses gekannt hätte. Dies müsse vielmehr vom Vermieter besonders dargelegt und bewiesen werden, woran es im Streitfall mangle.

Konsequenzen für die Praxis

Das KG bestätigt: Der Mieter, der einen Mangel kennt und dennoch die Miete ohne Vorbehalt weiterzahlt, kann diese wegen § 814 BGB regelmäßig nicht zurückfordern. Diese Auffassung entspricht mittlerweile der herrschenden Meinung, darauf hat sich die Praxis einzustellen, vgl. *Seldeneck/Wichert/Fallak*, *Gewerbemiete*, 2013, Baustein 152 Rz. 6 ff. Aber diese Regel gilt dann nicht, wenn der Mietvertrag, wie es in der Praxis gar nicht selten vorkommt, einen Minderungsausschluss enthält.

Beraterhinweis

In Gewerbemietverträgen ist ein Ausschluss oder eine Einschränkung der Mietminderung zwar möglich. Aber es gibt Grenzen, die zu beachten sind. Andernfalls erlangt der Mieter unerwünschte Rechtsvorteile.

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