

# Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

## Mietrecht

### **Rückwirkende Minderung trotz vorbehaltloser Mietzahlung ist nicht automatisch ausgeschlossen**

Zahlt der Mieter in Kenntnis eines Mangels der Mietsache die Miete über einen längeren Zeitraum und ohne jeden Vorbehalt ungekürzt weiter, stellt sich die Frage, ob er die Überzahlung später vom Vermieter nach § 812 BGB zurückfordern kann oder ob sein Anspruch an § 814 BGB scheitert. Diese Frage musste nunmehr der BGH in seinem Urteil vom 04.09.2018 entscheiden.

Er führte hierzu folgendes aus:

Da die Minderung gem. § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, leistet der Mieter in Höhe der Differenz zwischen vertraglich geschuldeter und geminderter Miete ohne Rechtsgrund, wenn er seinem Vermieter den Mangel angezeigt hat, die Miete aber gleichwohl ungekürzt weiterzahlt. Die Folge ist, dass der Mieter dennoch in diesem Fall die Miete in Höhe der zu viel gezahlten Minderung grundsätzlich nach §§ 812 Abs. 1, 818 Abs. 2 BGB zurückfordern kann. Der BGH erklärt in seinem Urteil, wie zu verfahren ist, wenn der Mieter – wie es in der Praxis immer wieder vorkommt – einen während der Mietzeit aufgetretenen Mangel nicht zum Anlass nimmt, die Miete zu mindern, sondern diese zunächst über Monate vorbehaltlos weiterzahlt.

Der BGH hat hierbei einen Hinweis des Gesetzgebers innerhalb der Mietrechtsreform aufgegriffen und die Rechtsfolgen bei einem nachträglich entstandenen oder bekannt gewordenen Mangel aus §

536 c Abs. 2 S. 2 BGB abgeleitet. Danach kann der Mieter solange keine Minderung verlangen, wie er die Mängelanzeige an den Vermieter unterlässt und der Vermieter infolgedessen keine Abhilfe schaffen kann. Dies bedeutet, dass der Mieter ab dem Zeitpunkt, wo er gegenüber dem Vermieter den Mangel anzeigt, zur Minderung der Miete berechtigt ist, solange der Vermieter den Mangel nicht beseitigt.

Allerdings bleibt in diesem Zusammenhang § 814 BGB zu beachten, wonach das zum Zweck der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete nicht zurückgefordert werden kann, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung gar nicht verpflichtet war. Allerdings lässt der BGH diesen Ausschluss nach § 814 BGB erst dann greifen, wenn der Leistende nicht nur die Tatumstände kennt, aus denen sich ergibt, dass er nicht zur Leistung verpflichtet ist, sondern auch positiv weiß, dass er nach der Rechtslage nichts schuldet.

Der BGH hat deshalb in einem Urteil aus dem Jahre 2003 festgehalten, dass das Wissen des Mieters, dass er wegen eines Mangels ein Recht zur Mietminderung hat, regelmäßig vermutet wird, mit der Folge, dass bei vorbehaltlosen Zahlungen trotz Vorliegen eines Mangels ein Rückforderungsanspruch des Mieters im Hinblick auf die zu viel bezahlte Miete an § 814 BGB scheitert. Dies wurde bislang stets als Beweiserleichterung für den Vermieter interpretiert.

In seinem Urteil vom 04.09.2018 hat der BGH dies aber nunmehr relativiert und hat ausgeführt, dass für die Frage, ob ein Rückforderungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter in Höhe der zu viel bezahlten Miete bei Vorliegen eines Mietmangels trotz vorbehaltloser Mietzahlung ausgeschlossen ist, anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu würdigen ist und nicht automatisch zu einem Verlust des Rückforderungsanspruches führt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich der Mieter, was oftmals vorkommt, nicht bewusst ist, dass eine Mietminderung bei Vorliegen eines Mangels schon kraft Gesetzes eintritt, soweit er dem Vermieter den Mangel auch angezeigt hat. In diesem Fall steht dem Mieter gegenüber dem Vermieter das Mietminderungsrecht bereits ab dem Monat zu, in dem der Mieter den Mangel an der Mietsache dem Vermieter mitgeteilt hat. Es bedarf somit nicht

mehrfacher, erfolgloser Mängelbeseitigungsverlangen des Mieters gegenüber dem Vermieter, bis der Mieter die Miete mindern darf. Zahlt der Mieter dennoch in Unkenntnis hierüber für mehrere Monate die Miete im vollen Umfang weiter, so ist er dennoch berechtigt, die in diesen Monaten zu viel bezahlte Miete wegen des ihm zustehenden Mietminderungsrechtes vom Vermieter zurückzufordern und ist mit seinem Rückforderungsanspruch nicht gem. § 814 BGB ausgeschlossen. Für den Mieter besteht hierbei auch die Möglichkeit, seinen Rückforderungsanspruch in Höhe der zu viel bezahlten Mieten mit den laufenden Mieten zu verrechnen, ohne hierbei in Zahlungsverzug zu geraten.

Sollten Sie zur Mietminderung wegen eines Mangels an der Mietsache Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

**Ihr**

**Michael Schüll**

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 20.02.2019

---