

# Legal Update

## Immobilienwirtschaftsrecht

### **Der Mieter verliert sein Recht zur Mietminderung nicht, wenn er trotz Kenntnis eines Mangels eine Option zur Vertragsverlängerung ausübt oder eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung akzeptiert**

Tobias Schnieders, Rechtsanwalt

Berlin, den 13.05.2015

Bislang ging man – angelehnt an die zum alten Mietrecht ergangene Rechtsprechung des BGH – überwiegend davon aus, dass ein Mieter seine Rechte im Bezug auf Mängel der Mietsache, insbesondere sein Recht auf Mietminderung, verliert, wenn er in Kenntnis des Mangels den bestehenden Mietvertrag durch Geltendmachung einer Option verlängert. Gleiches sollte gelten, wenn der Mieter in Kenntnis des Mangels Vereinbarungen zur Miethöhe trifft. Der BGH hat jetzt entschieden, dass dies im neuen Mietrecht so nicht mehr gelten soll.

Nach der Entscheidung des BGH (Urteil vom 05.11.2014, XII ZR 15/12) führt die vorbehaltlose Ausübung einer Verlängerungsoption durch den Mieter nicht gemäß oder entsprechend § 536 b BGB dazu, dass der Mieter für die Zukunft mit seinen Rechten aus §§ 536, 536 a BGB ausgeschlossen ist (Abgrenzung zu BGH Urteil vom 13. Juli 1970 VIII ZR 230/68). Die Nachträgliche Änderungen der Miethöhe (hier: einvernehmliche Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung) kann für sich genommen die entsprechende Anwendung des § 536 b BGB ebenfalls nicht rechtfertigen; das schließt die Anwendung der Grundsätze des § 242 BGB im Einzelfall nicht aus.

Im entschiedenen Fall bestanden für den Mieter von Praxisflächen nach einer mietvertraglichen Festlaufzeit von zehn Jahren insgesamt vier Optionen zur Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils fünf Jahre. Der Mieter machte nacheinander von zwei Optionen Gebrauch, obwohl bereits zu diesem Zeitpunkt ein Mangel der Mietsache (defekte Lüftungsanlage) vorlag. Auch akzeptierte er die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung. Erst danach begehrte er die Behebung des Mangels und minderte die Miete.

Gemäß § 536 b BGB stehen dem Mieter Mängelrechte nicht zu, wenn er die Mängel beim Vertragsschluss

kannte. Nach der Entscheidung des BGH ist diese Regelung allerdings weder direkt noch entsprechend anwendbar, wenn der Mieter das Mietverhältnis in Kenntnis des Mangels verlängert oder eine erhöhte Betriebskostenvorauszahlung akzeptiert, weil weder die Vertragsverlängerung noch die Erhöhung der Vorauszahlung mit dem Neuabschluss eines Mietvertrages gleichzusetzen sind.

Die Entscheidung des BGH stellt sich gegen die bisherige überwiegende Auffassung zu diesem Sachverhalt. Bisher war es gerade aus Vermietersicht einfach, die Mietminderung wegen eines Mangels zurückzuweisen, wenn der Mieter zwischenzeitlich den Vertrag verlängert und sich bei der Verlängerung nicht ausdrücklich seine Rechte im Bezug auf den Mangel vorbehalten hatte.

Das Mietverhältnis wird nach der Verlängerung so, wie es bisher bestand, fortgesetzt, die Rechte des Mieters bleiben wie bisher bestehen – können aber vom Mieter auch verwirkt werden. Nicht entschieden wurde hier der Sachverhalt, dass vom Mieter in Kenntnis eines Mangels ein Nachtrag zum Mietvertrag geschlossen wurde, ohne sich die Rechte bezüglich eines Mangels ausdrücklich vorzubehalten. Auch wenn die entsprechende Anwendung des § 536 b BGB dann näher liegt als bei einer Optionsausübung, kann auch in dem Abschluss eines Nachtrags nicht unbedingt der Neuabschluss eines Mietvertrages gesehen werden.

Es empfiehlt sich also aus Vermietersicht, bei jedem Nachtrag zum Mietvertrag den Mieter noch einmal ausdrücklich bestätigen zu lassen, dass die Mietsache gegenwärtig in vertragesgemäßem Zustand (=mangelfrei) ist. Ein Anlass zum Abschluss eines Nachtrags stellt dabei eine Optionsausübung durch den Mieter oder eine Vereinbarung einer veränderten Betriebskostenvorauszahlung dar.

# Legal Update

## Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Tobias Schnieders unter +49 30 884503-109 oder [tschnieders@goerg.de](mailto:tschnieders@goerg.de) an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage [www.goerg.de](http://www.goerg.de).

## Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

### BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin  
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

### ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen  
Tel. +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

### FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

### HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg  
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

### KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln  
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

### MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München  
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90