



Zurückbehaltung der Miete

Stellt ein Mieter die Mietzahlungen für die von ihm genutzte Gewerbehalle ein und kündigt er das Mietverhältnis dann auch noch, kann er keine weiteren Instandsetzungsmaßnahmen durch den Vermieter am Mietobjekt fordern. Es ist in diesem Zusammenhang auch unerheblich, ob seine Kündigung wirksam ist. Sein Verhalten ist widersprüchlich und verstößt damit gegen Treu und Glauben, so das Kammergericht (KG) Berlin. Die Parteien stritten um ein undichtes Dach. Das Gericht erkannte auf einen Mangel an der Dachkonstruktion. Der Mieter minderte die Miete und versuchte sich wegen der über die Minderungsquote hinausgehenden Mieten auf ein Leistungsverweigerungsrecht wegen der nicht ausgeführten Reparaturmaßnahmen am Dach zu berufen. Ein solches Recht wäre ihm grundsätzlich zuzubilligen. Da er aber das Mietverhältnis nunmehr bereits gekündigt und die Mietzahlungen insgesamt eingestellt hatte, kann er eine Reparatur des Vermieters nicht mehr erwarten. Sein Zurückbehaltungsrecht entfiel damit, und er kann nur noch den angemessenen Minderungsbe-

trag, nicht jedoch die gesamte Miete einbehalten. Dies entschied das KG mit Urteil vom 29. Juli 2013, Az.: 8 U 257/12.

Broder Bösenberg, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Unwirksamer Zeitmietvertrag

Zeitmietverträge können bei Wohnräumen nur unter engen gesetzlichen Bedingungen abgeschlossen werden. Ist die Befristung des Mietvertrages unwirksam, weil die gesetzlichen Voraussetzungen dafür nicht vorlagen, so kann die Befristung stattdessen als beidseitiger Kündigungsverzicht auszulegen sein. In einem Mietvertrag fand sich folgende Klausel: „Das Mietverhältnis ist auf Verlangen des Mieters auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Es beginnt am 1. November 2004 und endet am 31. Oktober 2011, wenn es nicht verlängert wird mit 2 x 3-jähriger Verlängerungsoption.“ Da im Mietvertrag der gesetzlich vorgesehene Befristungsgrund fehlte, galt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Allerdings muss dann durch ergänzende Vertragsauslegung ermittelt werden, was die Parteien vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der Vereinbarung bekannt gewesen wäre. Hier wollten die Parteien eine langfristige Bindung an den Mietvertrag. Dieses Ziel kann durch einen beidseitigen Kündigungsverzicht erreicht werden, so dass für die Dauer der Befristung ein solcher Ausschluss der ordentlichen Kündigung anzunehmen ist. BGH mit Urteil vom 10. Juli 2013, Az. VIII ZR 388/12.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover