



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

MANGELKENNTNIS BEI VERTRAGSSCHLUSS HINDERT EINEN MIETMINDERUNGSANSPRUCH

07.02.2007 Fachinformation

Nach einer aktuellen Entscheidung des Landgerichtes Berlin kann ein Mieter die Miete nicht wegen Mängeln mindern, wenn er diese bei Vertragsschluss unschwer erkennen konnte. Im zu entscheidenden Fall ging es um den maroden Zustand von Fenstern. Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 15. September 2006, Akz 63 S 153/06 in "Das Grundeigentum" 2007, Seite 55 f., entschieden, dass ein Minderungsanspruch wegen maroder, kaum noch zu schließender Fenster dann entfällt, wenn bei Vertragsschluss der marode Zustand erkennbar war. Im zu entscheidenden Fall war für die Mieter bei Vertragsschluss erkennbar, dass die Fenster von innen und außen mit Acryl verschmiert und überstrichen worden waren. Das Gericht hat ausgeführt, dass dieser Zustand auch für einen Laien darauf hindeuten müsse, dass sich unter dem schlechten Zustand des Anstrichs eventuelle Mängel der Holzrahmen verbergen könnten. Das Unterbleiben einer Untersuchung in diesem Zusammenhang sei grobfahrlässig mit der Folge, dass ein Minderungsrecht des Mieters entfalle. Die Entscheidung ist im Rahmen des gewerblichen Mietrechts ergangen, weil es sich bei der Vermietung um eine Gaststätte handelte. Die Grundsätze sind jedoch auch auf die Wohnraummiete übertragbar. Ein Minderungsanspruch entfiel somit entsprechend § 536 b Abs. 1 BGB.

<https://bbu.de/beitraege/mangelkenntnis-bei-vertragsschluss-hindert-einen-mietminderungsanspruch>