

# LogReal.Letter



Ein Produkt der  LogReal.World  
Agentur für Marktzugänge – Logistik & Real Estate

Ausgabe 17. März 2016

Serie: Essentials in Gewerbemietverträgen

## **Keine Mietminderungs- und sonstigen Ersatzansprüche bei Mängeln an der Mietsache, die schon bei Vertragsabschluss bekannt waren**

Ist dem Mieter bereits bei Vertragsabschluss eines Logistikimmobilienmietvertrages bekannt, dass eine Nutzungseinschränkung wegen eines Mietmangels in absehbarer Zeit auftreten wird, z. B. wegen anstehender Baumaßnahmen in einer Lagerhalle, sind gemäß § 536b S. 1 BGB sowohl die Mietminderung nach § 536 BGB sowie Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche nach 536a BGB, z. B. für die Umlagerung von Gütern, ausgeschlossen.

Der Vermieter trägt die Beweislast dafür, dass er den Mieter vor bzw. spätestens bei Vertragsschluss über den anstehenden Mietmangel und seine Auswirkungen informiert hat. Vermietern ist daher zu empfehlen, bereits im Mietvertrag darauf hinzuweisen, dass ein Mietmangel auftreten wird, also z. B. Baumaßnahmen auf der Lagerfläche stattfinden werden und mit Baulärm und Nutzungsbeeinträchtigungen für einen begrenzten Zeitraum zu rechnen ist. Die Rechtsfolgen des § 536b BGB, d. h. der Ausschluss der Mietminderung und der Ersatzansprüche, treten dann automatisch nach dem Gesetz ein.

Der § 536b BGB ist jedoch abdingbar, vgl. BeckOK BGB/Ehlert, § 536b, Rz 12. So können die Vertragsparteien auch eigene Lösungen finden, sollte der Mieter bei der angekündigten Nutzungseinschränkung den Vertrag nicht abschließen wollen. So könnte der Vermieter z. B. einen Mietnachlass für diesen Zeitraum gewähren, um den Mieter vom Vertragsabschluss zu überzeugen.

**Ihre Ansprechpartnerin: Sabrina Schubert, LL. M.**

E-Mail: [s.schubert@gimmler-gruppe.com](mailto:s.schubert@gimmler-gruppe.com)

Juristin bei der Gimmler Rechtsanwalts GmbH, Koblenz

[www.gimmler-gruppe.com](http://www.gimmler-gruppe.com)  
[www.logrealworld.de](http://www.logrealworld.de)

*Möchten Sie den LogReal.Letter abonnieren? Dann wenden Sie sich  
gerne per E-Mail an: [jennifer.beyer@logrealworld.de](mailto:jennifer.beyer@logrealworld.de)*