

# LogReal.Letter



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

Ausgabe 3. März 2016

Serie: Essentials in Gewerbemietverträgen

## **Mietminderung in einem AGB-Logistikimmobilienmietvertrag**

Bei der Verwendung von standardisierten Logistikimmobilienmietverträgen, welche nicht einzeln ausgehandelt werden (sog. „AGB-Logistikimmobilienmietverträge“), werden leider oftmals die Grenzen des AGB-Rechts nicht beachtet.

Enthält ein solcher Logistikimmobilienmietvertrag bspw. eine Klausel, die eine Mietminderung wegen Mängeln ausschließt, die der Vermieter nicht zu verschulden hat - z. B. Baulärm vom Nachbargrundstück -, so ist diese Klausel nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, da eine solche Klausel den Mieter unangemessen benachteiligt, vgl. BGH, NJW 2008, 2497.

Im Gewerbemietrecht kann die Mietminderung zwar auch mit einer AGB-Klausel dergestalt eingeschränkt werden, dass ein sofortiger Abzug des Minderungsbetrages von der Miete ausgeschlossen sein kann. Ziel ist dabei, dass der Vermieter bis zur endgültigen Klärung des Mietmangels die Immobilie bewirtschaften kann, ohne Liquiditätsprobleme zu bekommen. Jedoch darf nicht gleichzeitig auch der letztendliche Rückzahlungsanspruch des Mieters nach § 812 BGB ausgeschlossen werden, sofern sich nach z. B. gerichtlicher Klärung ergeben sollte, dass die Mietminderung berechtigt war.

Der Vermieter hat nach § 536 BGB unabhängig von seinem Verschulden für Mängel an der Mietsache einzustehen, so dass er letztendlich die Vergütungsgefahr, d. h. die Gefahr eines Mietausfalls durch berechtigte Mietminderung, zu tragen hat.

**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)*