

BGH - Urteil vom 29. Februar 2012 – VIII ZR 155/11

Pressemitteilung:

Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung seine Rechtsprechung zu den Anforderungen an die Darlegung eines Mangels einer Mietsache bekräftigt.

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus der Klägerin in Berlin-Mitte. Einen Teil der Wohnungen vermietet die Klägerin als Ferienwohnungen an Touristen. Die Beklagten minderten die Miete um 20 %, da es durch die Vermietung an Touristen zu erheblichen Belästigungen durch Lärm und Schmutz komme. Wegen des aufgelaufenen Mietrückstands kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit den Beklagten fristlos, hilfsweise fristgemäß. Nach der Kündigung zahlten die Beklagten unter Vorbehalt einen Betrag von 3.704,68 €.

Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin Räumung der Wohnung. Im Wege der Widerklage verlangen die Beklagten die Rückzahlung des unter Vorbehalt gezahlten Betrags sowie die Feststellung, dass sie zur Mietminderung berechtigt sind. Das Amtsgericht hat die von den Mietern vorgenommene Minderung der Miete für angemessen gehalten und die Räumungsklage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht die Beklagten zur Räumung der Wohnung verurteilt und die Widerklage abgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision der beklagten Mieter hatte Erfolg. Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass das Berufungsgericht die Anforderungen an die Darlegung eines Sachmangels (§ 536 BGB*) in unvertretbarer Weise überspannt hat.

Zutreffend ist allerdings die Annahme des Berufungsgerichts, dass eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs nicht schon darin liegt, dass die Klägerin Wohnungen an Feriengäste und Touristen vermietet. Denn dies führt nicht zwangsläufig zu Beeinträchtigungen der übrigen Mieter, die über das Maß von Störungen hinausgeht, die bei einer Wohnnutzung typischerweise zu erwarten und in einer Wohnanlage mit vielen Parteien kaum zu vermeiden sind. In einem Mehrfamilienhaus sind etwa gelegentlich auftretende Beeinträchtigungen wie einzelne Streitigkeiten von Bewohnern oder gelegentliches Feiern als sozialadäquat hinzunehmen.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts gehen aber die Einwirkungen, die nach der Darstellung der Beklagten durch die Vermietungspraxis der Klägerin verursacht werden, über derartige kaum zu vermeidende Beeinträchtigungen weit hinaus. Das Berufungsgericht hat insoweit die Anforderungen an die vom Mieter geforderte Darlegung der Beeinträchtigungen verkannt. Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB* kraft Gesetzes eintritt, muss der Mieter nur einen konkreten Sachmangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, vortragen. Das Maß der Beeinträchtigung (oder einen bestimmten Minderungsbetrag) braucht er hingegen nicht anzugeben. Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schmutz ist deshalb die Vorlage eines "Protokolls" nicht erforderlich. Vielmehr genügt grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur o.ä.) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Diesen Anforderungen wird der Vortrag der Beklagten gerecht.

§ 536 BGB: Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.