

Neue Mängelanzeige des Mieters bei verschlimmertem Mangel (Schimmelpilzbildung)? – BGH bestätigt seine „mieterfreundliche“ Linie

BGH, Beschluss vom 18. März 2014 – VIII ZR 317/13

Dass der BGH die Revision auf Grund einer Nichtzulassungsbeschwerde des Mieters zulässt, kommt nicht allzu häufig vor. Ein aktueller Beschluss vom 18. März 2014¹ macht jedoch einmal mehr deutlich, dass er es – ähnlich wie mehreren früheren Entscheidungen – nicht hinnimmt, wenn ein Gericht eine Mietminderung an der angeblich ungenügenden Anzeige oder Beschreibung des Mangels durch den Mieter scheitern lässt; das ist vor allem deshalb von erheblicher Bedeutung, weil es in solchen Fällen letztlich regelmäßig um die Frage geht, ob der Vermieter, der die Minderung nicht akzeptiert, wegen eines geltend gemachten Mietrückstandes kündigen kann.

Der Fall:

Die Mieterin hatte bereits vor einiger Zeit die Miete wegen Feuchtigkeits- und Schimmelpilzschäden um 90 € gemindert. Die Vermieter hatten die Minderung nicht akzeptiert, schließlich das Mietverhältnis gekündigt und auf Räumung geklagt. Im Prozess erholte das Amtsgericht ein Gutachten, das die von der Mieterin behaupteten Baumängel als Ursache der Schimmelbildung bestätigte. Das Urteil, mit dem das AG die Räumungsklage abgewiesen hatte, wurde rechtskräftig. Dennoch unternahmen die Vermieter nichts, um die Mängel zu beseitigen. Infolgedessen verstärkte sich in der Folgezeit die Schimmelbildung, was die Mieterin zu einer weiteren (zusätzlichen) Minderung um 90 € veranlasste.

Im Juli 2011 kündigten die Vermieter erneut wegen Zahlungsverzugs. Auch im zweiten „Durchgang“ sah das Amtsgericht die (erhöhte) Minderung als berechtigt an und wies die Räumungsklage ab; das Landgericht gab ihr jedoch statt, obwohl die Mieterin geltend gemacht hatte, dass sich die Schimmelpilzbildung erheblich verschlimmert habe, und dass die Miete deshalb um weitere 90 € gemindert sei. Nach Auffassung des LG hätte die Mieterin die Verschlechterung (erneut) den Vermietern anzeigen müssen; mangels einer solchen Anzeige komme eine weitere Minderung nicht in Betracht. Die Revision hat es nicht zugelassen.

Die Entscheidung:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Mieterin hat der BGH das LG-Urteil aufgehoben und die Sache an eine andere Kammer des Landgerichts – ein schwerwiegender Hinweis auf das Gewicht des Verfahrensverstößes des LG – zurückverwiesen. Kurz und bündig, aber mit sehr deutlichen Worten hat er die Entscheidung des LG kritisiert. Die Begründung des Urteils zeige, dass das Gericht „den Kern des Vorbringens (der Mieterin) nicht zur Kenntnis ge-

¹ VIII ZR 317/13, WuM 2014, 278

nommen“ habe. Nach dem im Vorprozess erhalten Gutachten seien die Baumängel den Vermietern bekannt gewesen; dass infolge der unterbliebenen Mängelbeseitigung eine Ausweitung der Schimmelpilzbildung zu besorgen war, „lag auf der Hand und *erforderte – offensichtlich – keine neue Mängelanzeige.*“

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

(1) Empfehlung Vermieter:

Rügt der Mieter Mängel der vorstehend beschriebenen Art und mindert er deswegen die Miete, sollte der Vermieter unbedingt und umgehend die Berechtigung der Beanstandung überprüfen und den Mangel ggf. abstellen. Auf die Möglichkeit, in der Hoffnung der Unbegründetheit der Minderung wegen ungenügender Angaben des Mieters einen „kündigungsrelevanten“ Mietrückstand abzuwarten und dann zu kündigen, sollte er sich nach den Urteilen des BGH auf keinen Fall mehr verlassen. Ist, wie im vorliegenden Fall, nach der Art des dem Vermieter bekannten Mangels mit zunehmender Dauer nicht nur der Fortbestand dieses Mangels, sondern eine weitere *Verschlechterung* zu erwarten – und das dürfte bei Feuchtigkeitsschäden regelmäßig der Fall sein –, ist der Mieter „selbstverständlich“ berechtigt, einen höheren Betrag der Minderung geltend zu machen, ohne dies dem Vermieter noch einmal ausdrücklich mitzuteilen.

Im Übrigen zeigt sich an der aktuellen BGH-Rechtsprechung zunehmend deutlicher, dass der BGH es nicht hinnimmt, wenn ein Instanzgericht die mit einer Minderung bisweilen zusammenhängenden tatsächlichen Schwierigkeiten mit dem formellen Argument der ungenügenden Anzeige oder Beschreibung des Mangels „erledigen“ will. In der jüngeren Vergangenheit hat er keinen Fall an mangelnder *Substantiierung des Vorbringens des Mieters* scheitern lassen.

(2) Empfehlung Mieter:

Das soll natürlich Mieter (und ihre Anwälte) nicht davon abhalten, einen Mangel so genau wie möglich zu beschreiben, schon im Hinblick auf die Höhe der Minderung. Jegliche *Überspannung der Anforderungen an die Mängelanzeige* durch die Instanzgerichte ist jedoch *verfehlt*.

Hat sich ein – trotz Anzeige des Mieters – *nicht beseitigter Mangel verschlimmert* und ist deshalb eine höhere Minderung als bisher berechtigt, *sollte der Mieter „sicherheitshalber“ auch dies dem Vermieter mitteilen* und sich nicht lediglich auf die (stillschweigende) Erhöhung des Abzuges von der Miete beschränken.