

BGH stärkt Mietern den Rücken: Ein Mangel muss tatsächlich weg!

Mietrecht: Die bloße Behauptung des Vermieters, er habe einen vom Mieter angezeigten Mangel beseitigt, ist allein nicht geeignet, um ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters für die Mietzahlungen als verfehlt anzusehen. (BGH Urteil vom 10. April 2019 – VIII ZR 39/18)

Der Fall: Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der klägerischen Vermieterin und informierten aufgrund Schimmelbefalls die Hausverwaltung. Da der Schimmelbefall in der Folge nicht beseitigt wurde, minderten die Beklagten die Miete und machten darüber hinaus für mehrere Monate ein Zurückbehaltungsrecht der Mietzahlung geltend. Die Klägerin kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristlos. Mit der Klage nimmt die Klägerin die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie auf Zahlung der - von der Beklagten unter Berufung auf die Mietminderung sowie auf ein Zurückbehaltungsrecht - nicht gezahlten Mieten in Anspruch. Die klägerische Vermieterin behauptete dabei, den Schimmelbefall längst beseitigt zu haben. Das Berufungsgericht gab der Klage statt, da die Beklagten nicht mehr mit einer Mangelbeseitigung durch die Klägerin rechnen konnten, da diese ausdrücklich erklärt hat, dass eine Beseitigung längst stattgefunden habe. Das Zurückbehaltungsrecht sei somit entfallen. Zu Unrecht wie der BGH nun feststellte:

- Nach § 543 Abs. 1 S. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt für den Vermieter insbesondere gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 b) BGB dann vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Das wegen des Schimmelbefalles bestehende Zurückbehaltungsrecht der Beklagten ist jedoch wegen der Behauptung der Klägerin, sie habe den Mangel beseitigt, nicht entfallen und verfehle somit nicht seinen Zweck auf den Vermieter Druck auszuüben, etwaige Mängel zu beseitigen. Es entfalle unter anderem nur dann, wenn der Mangel tatsächlich beseitigt wurde, das Mietverhältnis beendet wurde oder der Mieter dem Vermieter den Zutritt zur Wohnung nicht gewährt, um den Mangel zu beseitigen.
- Die bloße Behauptung der Klägerin sie habe den Mangel schon beseitigt, ist jedenfalls für sich genommen nicht geeignet, den Zweck des ausgeübten Zurückbehaltungsrechts als verfehlt anzusehen. Denn allein durch ein solches Bestreiten des Bestehens eines Mangels würde das Zurückbehaltungsrecht des Mieters als Druckmittel völlig entwertet werden. Dabei kommt es vielmehr darauf an, ob die Behauptung der Klägerin tatsächlich zutrifft, den Mangel beseitigt zu haben oder aber weitere Umstände vorliegen, dass das Zurückbehaltungsrecht nicht mehr seinem Zweck diene, auf den Vermieter Druck zur Mangelbeseitigung auszuüben.

Lesen Sie hier die vollständige Entscheidung: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=050e63a07f44a9ea4917f33ea8bb4c0e&nr=95652&pos=0&anz=2>

Ein Beitrag von RAin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner