

Mietmängel in Sonderfällen - Periodisch fehlende Gebrauchstauglichkeit und Grundmangel

Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld

I. Einführung

Der für das gewerbliche Mietrecht zuständige XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshof hat sich in seinem Urteil vom 15.12.2010¹ mit der Frage auseinandergesetzt, wie sich nur periodisch auftretende Gebrauchsbeeinträchtigungen auf die Miethöhe auswirken. Die Entscheidung gibt dazu Anlass, einige grundsätzliche Gedanken zum Mangelbegriff im Mietrecht zu führen.

II. Das Urteil des BGH

Außentemperaturen haben unmittelbaren Einfluss auf die Gebrauchstauglichkeit einer Immobilie. So selbstverständlich es auch klingen mag, sei es eingangs auf den Punkt gebracht: An einem kalten Wintertag ist die vermietete Immobilie, sei sie als Wohnung oder Büro genutzt, nur zu gebrauchen, wenn sich durch den Einsatz einer funktionstüchtigen Heizung eine angemessene Raumtemperatur erzeugen lässt, während im Hochsommer mangels Sonnenschutzes die Hitze in einem Raum unerträglich werden kann. Der BGH hatte nun zu entscheiden, welchen Einfluss solche, nur periodisch erheblich auf die Gebrauchstauglichkeit sich auswirkende Mängel einer Immobilie auf die Miethöhe haben. Im Ergebnis stellt der Senat fest, dass die Miete nur dann in entsprechendem Umfang kraft Gesetzes gemindert ist, wenn sich der Mangel auch tatsächlich und nicht nur unerheblich auf die Gebrauchstauglichkeit auswirkt. Mit anderen Worten: Der Mieter hat trotz defekter Heizung während der Sommermonate die volle Miete zu zahlen.

Das leuchtet unmittelbar ein und dürfte im Ergebnis auch problemlos auf das Wohnraummietrecht übertragbar sein. Es stellen sich aber bei dieser hinsichtlich einzelner Perioden des Mietverhältnisses differenzierenden Sichtweise einige grundsätzliche Fragen zum Mangelbegriff im Mietrecht, die im Folgenden angesprochen werden sollen.

¹ NJW 2011, 514.

III. Mangelbegriff und Mietminderung

1. Zweistufiger Mangelbegriff des § 536 BGB

Die Entscheidung des BGH gibt Anlass, sich den Mangelbegriff im Mietrecht etwas genauer anzusehen. Nach der gesetzlichen Regelung in § 536 Abs. 1 BGB, auf die auch § 536a BGB Bezug nimmt (dazu später), geht das Mietrecht von einem *zweistufigen Mangelbegriff* aus. Zunächst spricht das Gesetz von einem Mangel, ohne diesen Begriff näher zu erläutern. Ergänzt wird dieser Mangelbegriff durch das Tatbestandsmerkmal, dass die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben bzw. nicht unerheblich gemindert ist. Betrachtet man die Kommentarliteratur zu § 536 BGB, erfolgt in aller Regel eine Definition des mietrechtlichen Sachmangelbegriffs in der Form, dass beide Stufen der Mangelhaftigkeit in § 536 BGB zusammengezogen werden. Man hat bislang daher vielfach den Schluss gezogen, dass die Mietsache mangelhaft ist, wenn die Ist-Beschaffenheit in negativer Weise von der Soll-Beschaffenheit abweicht *und* die Tauglichkeit der Mietsache hierdurch mehr als nur unerheblich beeinträchtigt wird². Die nicht unerhebliche Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit wird dadurch in den Mangelbegriff aus § 536 BGB gezogen. Aus dem Umkehrschluss ergibt sich nach dieser Sicht der Dinge, dass im Falle fehlender erheblicher Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit die Mietsache mangelfrei ist.

2. Mietminderung und Mangelbeseitigung

Beschränkt man den Blick auf die Frage der kraft Gesetzes eingetretenen Mietminderung, kommt man durchaus zu schlüssigen Ergebnissen, wenn das Eintreten der Mietminderung davon abhängig gemacht wird, dass die Voraussetzungen beider Stufen des Mangelbegriffs aus § 536 BGB erfüllt sind.

Anders sieht es aber aus, wenn man die Frage nach dem Anspruch des Mieters auf Beseitigung eines Mangels stellt.

Die Entscheidung des BGH zu periodisch auftretenden Mängeln veranlasst insofern zu einer differenzierenden Betrachtungsweise. Die unmittelbare Erkenntnis aus der Entscheidung des BGH besteht darin, dass die Miethöhe einer Wohnung im Sommer nicht dadurch gemindert ist, dass die Heizungsanlage nicht funktioniert. Es mutete auch ein wenig befremdlich an,

² Blank/Börstinghaus, § 536 BGB Rn. 4; differenzierend Staudinger/Emmerich § 536 BGB Rn. 5, 11.

würde der Mieter von der Entrichtung eines Teils der Miete befreit, wenn und weil bei 30 Grad Außentemperatur die Heizung nicht funktioniert³.

Eine andere und hier zu thematisierende Frage ist aber, ob die Wohnung im Sommer mangelfrei ist. Der soeben dargestellte „zusammengezogene“ Mangelbegriff aus § 536 BGB ließe dies zunächst vermuten. Die Wohnung weist zwar eine Abweichung der Ist- von der vertraglich vereinbarten Soll-Beschaffenheit auf, es liegt aber keine Gebrauchsbeeinträchtigung und daher kein Mangel im Sinne des Gesetzes vor.

Bei genauerem Hinsehen kann dies aber nicht stimmen. Die Wohnung verfügt nicht über eine funktionstüchtige Heizung, worin die negative Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit liegt. Dies reicht aus, um das Vorliegen eines permanenten Sachmangels anzunehmen, mag dies auch nur periodisch zur Mietminderung führen. Rechtlich zeigt sich das Bedürfnis nach einer solchen differenzierenden Betrachtungsweise bei der Beantwortung einer im Grunde einfachen Frage: Hat der Mieter im Sommer einen Anspruch auf Reparatur der defekten Heizung? Der aus § 535 BGB erwachsende und während des laufenden Mietverhältnisses unverjährende Mangelbeseitigungsanspruch⁴ besteht nur, wenn ein Sachmangel an der Wohnung vorliegt. Diese Frage kann indes nur positiv beantwortet werden. Eine Wohnung ist auch im Sommer mangelhaft, wenn die Heizung nicht funktioniert. Man mag insoweit vom Vorliegen eines *Grundmangels* sprechen, der sich dann nur periodisch auf die Miethöhe auswirkt.

Das führt aber zu der Erkenntnis, dass der Mangelbegriff in § 536 BGB zweistufig zu prüfen und zu verstehen ist. Der Begriff des Sachmangels ergibt sich auch im Mietrecht allein aus der Abweichung der negativen Ist-Beschaffenheit von der Sollbeschaffenheit der Mietsache. Liegt eine solche Abweichung vor, ist die Mietsache mangelhaft. Ob dann mietrechtlich Gewährleistungsrechte geltend gemacht werden können bzw. die Mietminderung kraft Gesetzes eintritt, bestimmt sich danach, dass der Mangel auch die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache tatsächlich nicht nur unerheblich beeinträchtigt.

Um auf die Entscheidung des XII. Zivilsenats des BGH zurückzukommen, steht diese mit der hier vertretenen differenzierenden Betrachtungsweise durchaus in Einklang. Der BGH stellt

³ A.A., abstellend auf das dauerhaft gestörte Äquivalenzverhältnis Schmidt-Futterer/*Eisenschmid* § 536 BGB Rn. 325.

⁴ BGH NJW 2010, 1292.

an keiner Stelle fest, der im Sommer überhitzte Raum sei im September, Oktober oder November nicht mangelhaft. Die Argumentation des Senats betrifft allein die Frage, ob und wann unter den gegebenen Umständen kraft Gesetzes die Minderung eingetreten ist (Tz. 12 und 13):

„Nach § 536 BGB ist der Mieter bei Vorliegen eines Mangels der Mietsache, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder nicht nur unerheblich mindert, von der Entrichtung der Miete befreit bzw. zur Entrichtung einer angemessen herabgesetzten Miete verpflichtet. Die Minderung tritt kraft Gesetzes ein (Senatsurteil vom 27. Februar 1991 - XII ZR 47/90 - NJW-RR 1991, 779, 780 mwN). Sie ist Ausdruck des das Schuldrecht prägenden Äquivalenzprinzips und hat daher die Aufgabe, die Gleichwertigkeit der beiderseitigen Leistungen sicherzustellen (Senatsurteil BGHZ 176, 191 = NZM 2008, 609 - Rn. 20). Die Hauptleistungspflicht des Vermieters besteht darin, dem Mieter während der gesamten Mietzeit den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen (§ 535 Abs. 1 BGB). Als Gegenleistung schuldet der Mieter den vereinbarten Mietzins (§ 535 Abs. 2 BGB). Das Äquivalenzverhältnis der Leistungen ist deshalb gestört, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch wegen eines Mangels nicht nur unerheblich beeinträchtigt ist. Dabei ist ein Mangel der Mietsache jede nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands von dem vertraglich vereinbarten Zustand, der ihre Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigt (st. Rspr. Senatsurteile vom 16. Februar 2000 - XII ZR 279/97 - NJW 2000, 1714, 1715; vom 4. Mai 2005 - XII ZR 254/01 - NJW 2005, 2152 und vom 21. Juli 2010 - XII ZR 189/08 - NJW 2010, 3152 Rn. 13).

Von einer nicht nur unerheblichen Einschränkung des vertragsgemäßen Gebrauchs ist auch dann auszugehen, wenn der Mangel sich auf die Gebrauchstauglichkeit noch nicht unmittelbar auswirkt, aber die konkrete Gefahr besteht, dass er sie jederzeit erheblich beeinträchtigt (vgl. zu öffentlich-rechtlichen Gebrauchsbeschränkungen: Senatsurteile vom 24. Oktober 2007 - XII ZR 24/06 - ZMR 2008, 274 und vom 23. September 1992 - XII ZR 44/91 - NJW 1992, 3226; BGH Urteil vom 23. März 1983 - VIII ZR 336/81 - WM 1983, 660; OLG Düsseldorf NZM 2003, 556). Wirkt sich demgegenüber ein Mangel nur periodisch in einem vorhersehbaren Zeitraum erheblich auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache aus, ist der Mietzins auch nur in diesem Zeitraum kraft Gesetzes herabgesetzt (MünchKommBGB/Häublein 5. Aufl. § 536 Rn. 30; Blank/Börstinghaus Miete 3. Aufl. § 536 BGB Rn. 34; OLGR Rostock 2001, 281, 282; LG Berlin ZMR 1992, 302; aA Schmidt-Futterer/Eisenschmid Mietrecht 9. Aufl. § 536 BGB Rn. 325). Während der Zeit, in der die Mietsache trotz Vorliegens eines Mangels uneingeschränkt vertragsgemäß nutzbar ist, scheidet eine Herabsetzung der Miete aus.“

3. Zwischenergebnis

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass im Mietrecht von einem zweistufigen Mangelbegriff auszugehen ist. Auf der ersten Stufe ist die negative Abweichung der Ist-Beschaffenheit von der vertraglich vereinbarten Soll-Beschaffenheit festzustellen. Liegt eine solche Abweichung zu Ungunsten des Mieters vor, hat man auf der zweiten Stufe festzustellen, ob bzw. in welchem Zeitraum es zu einer erheblichen Einschränkung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache kommt. Danach bestimmt sich die für den entsprechenden Zeitraum jeweils zu zahlende Miete.

IV. Auswirkungen auf §§ 535, 536a und b BGB

Die strenge Orientierung an dem zweistufigen Mangelbegriff in § 536 BGB hat folgende Auswirkungen auf benachbarte Regelungen:

Weicht die tatsächliche Beschaffenheit der Mietsache auch nur unwesentlich von der vertraglich vereinbarten ab (1. Stufe), steht dem Mieter ein Mangelbeseitigungsanspruch aus § 535 Abs. 1 BGB zu⁵.

Das Gesetz nimmt hinsichtlich des Schadensersatzanspruchs in § 536a Abs. 1 BGB allerdings unmittelbar Bezug auf den Mangelbegriff in § 536 BGB, woraus sich ergibt, dass ein solcher Gewährleistungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter nur besteht, wenn beide Stufen des Mangels im Sinne des § 536 BGB erfüllt sind.

Anders ist dies wiederum in § 536a Abs. 2 BGB zu sehen. Hier spricht nichts dafür, dem Mieter das Recht zur Selbstbeseitigung und den damit verbundenen Aufwendungsersatzanspruch zu versagen, wenn es sich bei dem nicht durch den Vermieter beseitigten Mangel um einen Grundmangel handelt, der sich nicht oder nicht permanent erheblich auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache auswirkt.

Kennt der Mieter den Mangel bei Vertragsabschluss, verliert er allein die Gewährleistungsrechte, nicht aber den Anspruch auf Mangelbeseitigung nach § 535 Abs. 1 BGB⁶.

V. Ergebnis

Das Urteil des BGH zu periodisch die Gebrauchstauglichkeit beeinflussenden Mängeln macht deutlich, dass im Mietrecht streng von einem *zweistufigen Mangelbegriff* auszugehen ist. Mangelhaft ist die Mietsache bereits bei negativem Abweichen der Ist- von der Sollbeschaffenheit. Die Frage nach der nicht unwesentlichen Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache ist gerichtet auf das Entstehen von Gewährleistungsrechten des Mieters und bedingt das Vorliegen eines Sachmangels nicht.

⁵ So auch MK/Häublein § 536 BGB Rn. 21.

⁶ Blank/Börstinghaus, § 536b BGB Rn. 10.