

„Mietrechtsentwicklung nach der Mietrechts- und Schuldrechtsreform“

- Schwerpunkt: Probleme der Gewährleistung

Nach § 535 BGB wird der Vermieter durch den Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewährleisten. Er hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Sachmangel, 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, gem. § 536 Abs. 1 BGB von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Die jetzige Formulierung ist zwar nahezu inhaltsgleich der im früheren § 537 BGB, aber durch die getrennte Fassung der beiden Tatbestände „Aufhebung der Tauglichkeit“ sowie „Minderung der Tauglichkeit“ übersichtlicher.

Der Begriff des „Fehlers“ wurde mit der Schuldrechtsreform in den Begriff des „Mangels“ abgeändert. Unter Mangel ist der Oberbegriff sowohl für Fehler an der Sache sowie für das Fehlen zugesicherter Eigenschaften. Der Mangelbegriff bleibt in Ermangelung einer genaueren Definition unklar, insbesondere steht immer die Frage, ob und inwiefern die Mietsache zu ihrem vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt ist. Wir haben es hier mit einem gemischten subjektiv-objektiven Fehlerbegriff zu tun, der sich einerseits an objektiv vorhandenen Mängeln (z.B. Baumängeln), andererseits auch an den Erwartungen des Mieters hinsichtlich des Gebrauchs der Mietsache orientiert.

Der Vermieter gewährleistet gem. § 536 Abs. 2 BGB auch für zugesicherte Eigenschaften, die fehlen oder während des Mietgebrauchs wegfallen.

Auch der Begriff der „Zusicherung“ ist unscharf. Eine solche Zusicherung kann sowohl im Vertrag als auch bereits vorvertraglich (z.B. indem in einer Werbeanzeige eine besondere Eigenschaft, etwa „ruhige Lage“ versprochen wird), gemacht worden seien.

Es dürfte uns auch die Mangeldefinition des OLG Celle nicht viel weiterhelfen, das von einem Mangel spricht, wenn der „Ist-Zustand“ negativ vom „Soll-Zustand“ abweicht.

Wesentlicher Bestandteil der mietrechtlichen Gewährleistung ist die Mietminderung, jetzt in § 536 BGB geregelt. Der Grundgedanke dabei ist über die Mietrechtsreform erhalten geblieben, nämlich dass entsprechend der Schwere der Gebrauchswertminderung infolge des Mangels weniger Miete zu zahlen ist.

Selbst wenn offenkundig ein Mangel am Mietobjekt vorhanden ist, können 3 Gründe einer Mietminderung entgegenstehen:

1. unerhebliche Mängel

§ 536 Abs. 1 letzter Satz sagt: „Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht“. Dies ist bezogen auf die Mietminderung, die nach dieser Regelung erst bei spürbaren Beeinträchtigungen gegeben sein soll. Bei geringfügigen technischen Mängeln, wie Haarrissen in der Wand, defekten Glühlampen usw., fällt eine Einordnung in diese Unerheblichkeit sicher leichter als bei subjektiv wahrgenommenen Mängeln der Mieter, wie zum Beispiel Lärmbelästigung aus Nachbarwohnungen. Selbst wenn in einem solchen Fall Mangelhaftigkeit und damit Beseitigungsanspruch bestehen würde, ist stets zu prüfen, ob im Sinne einer vertragsgemäßen Nutzung Minderungsansprüche nicht an der Unerheblichkeit scheitern.

2. eigenes Verschulden

Eigenes Verschulden schließt Mietminderungsansprüche aus. Mit dieser Problematik werden wir insbesondere immer wieder bei Feuchtigkeitserscheinungen (Schimmelbildung) in Wohnungen konfrontiert, wenn von Vermieterseite falsches Lüftungs- bzw. Heizungsverhalten als schadensverursachend behauptet wird.

3. anfängliche Mängel

Wohnungsmängel, die schon bei Vertragsabschluss vorlagen und die der Mieter ohne größere Probleme hätte erkennen können, rechtfertigen ebenfalls eine Mietminderung nicht. Hier wird davon ausgegangen, dass derartige Mängel schon bei der Festsetzung des Mietpreises berücksichtigt worden sind.

Der jetzige § 536 b BGB geht, wie früher § 539, von anfänglichen Mängeln aus. Die Rechtsprechung zu § 539 BGB bejahte dann den Ausschluss von Gewährleistungsrechten auch für Fälle an, wo der Mangel erst im Laufe der Mietzeit entstand und der Mieter aber trotz Mängelanzeige die Miete vorbehaltlos weiterzahlte. Es ist nach wie vor umstritten, ob dies jetzt nach 536 b BGB auch noch gelten soll. Das Landgericht Dresden hat jedenfalls mit seinem Urteil vom 18. Juni 2002 dazu bekannt.

Liegt an dem Mietobjekt ein Mangel im Sinne des § 536 BGB vor, so kann der Mieter unter folgenden Umständen weitergehende Schadenersatzansprüche geltend machen.

1. Der Mangel war bereits bei Vertragsbeginn vorhanden.

Die Frage des Mangelfolgeschadens ist insbesondere ein Thema bei den Hochwasserschäden des vergangenen Sommers. Hier musste von einem anfänglichen Mangel nicht ausgegangen werden. Der BGH hat bereits 1970 entschieden, dass die Lage vermieteter Räume in einem Gebiet, das nur bei außergewöhnlichen Witterungsverhältnissen hochwassergefährdet ist, keinen anfänglichen Fehler der Mietsache darstellt. Dies bedeutet, dass der Mieter bei Hochwasserschäden in seiner Wohnung zwar einen Anspruch auf Wiederherstellung der Vertragsgemäßheit und ggf. auch Mietminderungsansprüche hat, nicht aber auf Ersatz darüber hinausgehender Schäden.

2. Bei später entstehenden Mängeln, die der Vermieter zu vertreten hat.

Hier wäre zum Beispiel der Fall denkbar, dass durch unterlassene Wartungsarbeiten das Dach eines Hauses defekt wird, Wasser in die Wohnung eintritt (Anspruch auf Wiederherstellung der Vermietbarkeit und ggf. Mietminderung) und weitergehender Schaden etwa an den Möbeln der Mieter entsteht.

3. Analog wären Schadensersatzansprüche des Mieters gegeben, wenn der Vermieter den Mangel an der Wohnung zwar nicht zu vertreten hat, aber mit der Mängelbeseitigung in Verzug gerät.