

[Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:](#)

Minderung der Miete wegen Baumaßnahmen am Haus: Wie genau muss der Mieter die Belästigungen beschreiben?

BGH, Urteil vom 12. Dezember 2012 - VIII ZR 181/12

In einem Urteil vom 12. Dezember 2012, das sich in erster Linie mit der Frage der Zulässigkeit einer rückwirkenden Erhöhung der Kostenmiete bei nachträglicher Feststellung der Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturenklausel befasst, hatte der BGH erneut Anlass zu einer Klarstellung hinsichtlich des notwendigen Umfangs der Beschreibung des Mangels, wenn der Mieter eine Mietminderung geltend macht.

Der Fall:

Die Mieterin einer Dachgeschosswohnung hatte wegen eines an der Fassade des Gebäudes angebrachten Gerüsts für mehrere Monate die Miete um 10% und wegen der mit der Erneuerung der Dachziegel verbundenen erheblichen Belästigungen und Beeinträchtigungen für eine Woche im September um weitere 30% gemindert. Die Einzelheiten hatte sie detailliert beschrieben und mit Fotos veranschaulicht. Dennoch hatte das Landgericht eine Minderung mit der Begründung verneint, die Mieterin hätte keine erheblichen Beeinträchtigungen dargelegt; die von den Arbeiten ausgehenden üblichen Beeinträchtigungen hätten sich im Rahmen des "Zumutbaren" gehalten, im Übrigen habe sich die Mieterin während der Woche, in der die Ziegel erneuert worden seien, nur an zweieinhalb Tagen in der Wohnung aufgehalten.

Die Entscheidung:

Das alles hat der BGH nicht gelten lassen: angesichts der von der Mieterin beschriebenen und mit Lichtbildern belegten Beeinträchtigungen (Gerüst vor der Wohnung; Lärm und Schmutz durch Entfernen der alten Ziegel und Auflegen der neuen Ziegel usw.) "liege es auf der Hand", dass die Nutzung der Dachgeschosswohnung in dieser Zeit erheblich eingeschränkt gewesen sei; daran ändere auch der Umstand nichts, dass sich die Mieterin in der September-Woche nicht durchgehend in ihrer Wohnung aufgehalten habe.

Auswirkungen für die Praxis:

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 ggf. den Mangel, soweit möglich, 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. Die Instanzgerichte werden sich an dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung künftig zu orientieren haben.

Im Übrigen zeigt sich an der aktuellen BGH-Rechtsprechung zunehmend deutlicher, dass der BGH nicht bereit ist, das "Erledigen" der mit einer Minderung bisweilen zusammenhängenden tatsächlichen Schwierigkeiten hinzunehmen. In der jüngeren Vergangenheit hat er keinen Fall an mangelnder *Substantiierung des Vorbringens des Mieters* scheitern lassen. Das soll natürlich Anwälte nicht davon abhalten, einen Mangel so genau wie möglich zu beschreiben, schon im Hinblick auf die Höhe der Minderung. Bei der Substantiierung des Mietervortrages ist aber jegliche *Überspannung der Anforderungen* durch die Instanzgerichte *verfehlt*. Dies gilt *in gleicher Weise für die Beschreibung des Mangels durch den Mieter gegenüber dem Vermieter*.