

Mangelbeseitigungsanspruch des Mieters und „Opfergrenze“ – der Fall Calvinstraße (Berlin)

BGH, Beschluss vom 22. Januar 2014 - VIII ZR 135/13

Dass der Mieter vom Vermieter die Beseitigung eines Mangels der Wohnung verlangen kann, ist an sich selbstverständlich; denn der Mieter hat einen dauerhaften Anspruch auf Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung. Aber auch hier gilt: keine Regel ohne Ausnahme. Das hat der BGH in einem Beschluss vom 22. Januar 2014¹ bestätigt, der den – wohl über die Grenzen von Berlin hinaus bekannten – Fall „Calvinstraße“ in Berlin betrifft.

Der Fall:

Die Mieterin bewohnte eine Wohnung in der Calvinstraße 21 in Berlin. In den Jahren 2010/2011 ließ die Vermieterin auf einem Nachbaranwesen ein mehrstöckiges Wohnhaus errichten, das mit einer Außenwand unmittelbar an die Giebelseite des Hauses Calvinstraße 21 angrenzt, in der sich die Fenster von Küche und Bad der Wohnung der Mieterin befinden. Während des Baus unternahm die Mieterin nichts, um evtl. den Bau und damit die Beeinträchtigung ihrer Wohnung zu verhindern. Erst nach der Fertigstellung forderte sie die Vermieterin (und Bauherrin) auf, zwischen den beiden Gebäuden einen Mindestabstand von 3 Metern herzustellen. Mit diesem Verlangen hatte sie in allen drei Instanzen keinen Erfolg.

Die Entscheidung:

Als Grundsatz hat der BGH seiner Entscheidung vorangestellt, dass die Verpflichtung des Vermieters zur Beseitigung eines Mangels dort ende, wo der dazu erforderliche Aufwand die „Opfergrenze“ überschreite, was *in jedem Einzelfall durch eine Abwägung zu ermitteln* sei. Bestehe etwa ein krasses Missverhältnis zwischen dem Mangelbeseitigungsaufwand einerseits und dem Nutzen der Mangelbeseitigung für den Mieter andererseits, sei das Überschreiten der Zumutbarkeitsgrenze „indiziert“.

Wie die Vorinstanzen hat der BGH den Beseitigungsanspruch der Mieterin als unbegründet angesehen, weil seine Erfüllung einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würde (§ 275 Abs.2 BGB); das dürfte auch kaum zu bezweifeln sein. Bei der insoweit erforderlichen Abwägung zwischen dem Interesse des Mieters an der Wiederherstellung eines vertragsgemäßen Zustandes seiner Wohnung und dem Interesse des Vermieters an der Wahrung eines vertretbaren Verhältnisses zwischen seinem Aufwand und dem Nutzen für den Mieter hat der BGH – ebenso wie bereits das Berufungsgericht – u.a. berücksichtigt, dass die Mieterin zunächst, während der Baumaßnahme, untätig geblieben war, dass die Beeinträchtigung nur die „Funktionsräume“ ihrer Wohnung betraf, und dass der erforderliche Teilabriss des Neu-

¹ WuM 2014, 277 = Grundeigentum 2014, 313

baus Kosten zumindest in Höhe eines „namhaften sechsstelligen Betrages“ verursachen würde. An der danach getroffenen Bewertung, dass der Vermieter die Wiederherstellung eines vertragsgemäßen Zustandes deshalb verweigern könne, änderte schließlich auch der Umstand nichts, dass er den vertragswidrigen Zustand vorsätzlich herbeigeführt hatte.

Anmerkung:

(1) Die Entscheidung ist kein Freibrief für Vermieter, wenn eine Mangelbeseitigung einen erheblichen Aufwand verursacht. Der Einwand der „Opfergrenze“ bleibt *auf krasse Ausnahmefälle beschränkt*. So hat der BGH bereits früher einen Mangelbeseitigungsanspruch in einem Fall verneint, in dem die „Trockenlegung“ eines Durchgangs im Keller und der Tiefgarage einen Aufwand von etwa 100.000 € verursacht hätte.² Als unerheblich hat er damals jedoch den Umstand bezeichnet, dass der Vermieter einer Eigentumswohnung für die Sanierungsmaßnahme die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer einholen müsse.

(2) Die Minderung der Miete bleibt dem Mieter aber – selbstverständlich – in jedem Fall erhalten. Dass er – entgegen der Regel des § 535 Abs.1 Satz 2 BGB – vom Vermieter auf Grund besonderer Umstände ausnahmsweise die Beseitigung des Mangels nicht verlangen kann, ändert nichts daran, dass der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung (dauerhaft) beeinträchtigt und die Miete deshalb gemindert ist (§ 536 Abs.1 Satz 1 und 2 BGB).

² Urteil vom 20. Juli 2005 – VIII ZR 342/03, WuM 2005, 713 = NJW 2005, 3284 = Grundeigentum 2005, 1348