

## **Ein neuer „Dauerbrenner“: Mängelrügen des Mieters, Minderung (§ 536 BGB) und unzureichende Prüfung durch das Gericht**

BGH, Beschluss vom 10. April 2018 - VIII ZR 223/17<sup>1</sup>

In der letzten Zeit sind immer wieder Fälle beim BGH gelandet, in denen die Instanzgerichte eine Mietminderung des Mieters für unberechtigt gehalten und deshalb eine Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzug für begründet erachtet haben, weil der Mieter den zugrundeliegenden Mangel nicht hinreichend genau beschrieben oder der behauptete Mangel jedenfalls die geltend gemachte Minderung nicht gerechtfertigt habe.<sup>2</sup> Der BGH verfolgt hier konsequent eine „mieterfreundliche“ Tendenz, allerdings stets mit einer überzeugenden Begründung. Ein krasses Beispiel für diese Fälle ist der aktuelle Beschluss des VIII. Senats vom 10. April 2018.

### Der Fall:<sup>3</sup>

Die Mieterin hat seit 2005 ein offensichtlich schon etwas betagtes Einfamilienhaus gemietet, das sie zusammen mit ihren beiden Kindern bewohnt. Die Miete beläuft sich auf 500 € zzgl. 130 € Betriebskostenvorauszahlungen. Im Jahr 2015 minderte die Mieterin die Bruttomiete um zwei Drittel und zahlte in diesem Zeitraum statt der vereinbarten Miete von insgesamt (12 x 630 € =) 7.560 € lediglich 2.540,50 €. Wegen des (rechnerischen) Rückstandes von 5.019,50 € kündigte die Vermieterin im April 2016 das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich. Ihre Räumungsklage hatte in den Vorinstanzen in Erfolg. Das Amtsgericht hat die Mängelrüge der Mieterin als nicht hinreichend substantiiert und deshalb als unbeachtlich angesehen. Nach Auffassung des LG konnte diese Frage dahinstehen; denn auch dann, wenn die Behauptungen der Mieterin hinsichtlich der aufgeführten Mängel unstreitig wären oder als wahr unterstellt würden, wäre nicht einmal eine Minderung von 40% und noch weniger die geltend gemachte Minderung von 2/3 der Miete begründet; die Berufung der Mieterin hat es deshalb durch einstimmigen Beschluss (§ 522 Abs. 2 ZPO) zurückgewiesen.

### Die Entscheidung:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Mieterin hat der BGH den Beschluss des Landgerichts aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an eine andere Kammer des LG zurückverwiesen. Sowohl dieses „Detail“ der Entscheidung als auch die Tatsache, dass der Senat von der Erhebung von Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren abgesehen hat, zeigt, wie gravierend er die Fehler, die den Vorinstanzen unterlaufen sind, angesehen hat. Im Mittelpunkt des Beschlusses steht die Verletzung des rechtlichen Gehörs der Mieterin (Art. 103 Abs. 1 GG), konkret: die völlig unzureichende Würdigung des

<sup>1</sup> bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 19. Juni 2018).

<sup>2</sup> so z.B. Beschluss vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, DWW 2017, 90 = WuM 2017, 194 = Grund-eigentum 2017, 413 = NZM 2017, 256 = ZMR 2017, 379 = NJW 2017, 1877

<sup>3</sup> Der Sachverhalt ist hier etwas vereinfacht dargestellt

Vorbringens der Mieterin im Hinblick auf die gerügten schwerwiegenden Mängel des Hauses.

### 1) *Die außergewöhnlichen Mängel des Mietobjekts*

Die – mit entsprechenden Beweisangeboten untermauerten – Mängelrügen der Mieterin gibt der BGH auszugsweise wie folgt wieder:

Bereits seit 2012 habe sie der Vermieterin die erheblichen Mängel telefonisch und schriftlich angezeigt – allerdings vergeblich. Die für den Sohn hergerichteten Räume im Erdgeschoss seien nicht mehr nutzbar, weil die Wände durch von außen über das Mauerwerk eindringendes Wasser dauerhaft feucht seien mit der Folge eines massiven Schimmelpilzbefalls und eines modrigen und muffigen Geruchs; alle Beseitigungsversuche seien erfolglos geblieben. Ähnlich sei die Situation im Schlafzimmer der Tochter im Obergeschoss.

Das Dach sei undicht, so dass im Obergeschoss bei Regen das Wasser in der Küche und im Wohnzimmer an einer Wand in einer Breite von 90 cm bzw. 30 cm herunterlaufe und sich auch dort massiv Schimmel gebildet habe. In der Küche tropfe das Wasser auch von der Decke. Ein Handwerker, der das Dach besichtigt habe, habe erklärt, dass es komplett instandgesetzt werden müsse.

Die Fenster im Obergeschoss seien erheblich verzogen und undicht, bei stärkerem Regen laufe Wasser in die Räume. Die Balkontüren im Wohnzimmer und im Schlafzimmer sowie die Hauseingangstüre seien so stark beschädigt bzw. verzogen, dass sie sich nicht mehr richtig schließen bzw. öffnen ließen. Aus der Frischwasserleitung komme nur verschmutztes kupferfarbenes Wasser.

### 2) *Unzureichende Wahrunterstellung des Berufungsgerichts; Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG)*

#### a) *Der Grundsatz*

Sieht ein Gericht von einer Beweiserhebung mit der Begründung ab, die betreffende Behauptung könne als wahr unterstellt werden, dann muss es *die Behauptung so übernehmen, wie sie von der Partei aufgestellt ist*.<sup>4</sup> Das hört sich zunächst etwas schlicht an, hat aber eine sehr grundsätzliche Bedeutung. Gemeint ist mit dieser Aussage, dass die Behauptung nicht nur pro forma als wahr unterstellt werden darf, sondern *in ihrer ganzen Tragweite und mit ihrem vollen Gewicht* – sonst ist das Grundrecht der Partei auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt; dieser Verfahrensverstoß wiegt so schwer, dass die angefochtene Entscheidung in aller Regel allein deswegen aufzuheben ist.

---

<sup>4</sup> Rn. 10

### b) *Schwerwiegende Unterlassungen im konkreten Fall*

Mit einer nicht zu überbietenden Deutlichkeit kritisiert der Senat das Verfahren des Landgerichts:

Gegen den Grundsatz der umfassenden Wahrunterstellung hat das Berufungsgericht dadurch verstoßen, dass es das Vorbringen der Mieterin „zu zahlreichen schwerwiegenden Mängeln – ohne jegliche konkrete Erwägung – allein mit dem pauschalen Hinweis beiseitegeschoben (hat), die Mängel rechtfertigten bei Wahrunterstellung nicht einmal eine Minderung in Höhe von 40 %.“ Auf die „besonders gravierenden Mängel“ (Unbewohnbarkeit des EG, sanierungsbedürftiger Zustand des Daches, eindringendes Regenwasser, großflächiger Schimmelbefall) ist es nicht eingegangen. Dass diese gesundheitsgefährdenden Mängel, die mit einer weitgehenden, wenn nicht gar vollständigen Gebrauchsuntauglichkeit im Falle eines Nachweises eine Minderung in der von der Mieterin geltend gemachten Höhe nahelegen, liegt auf der Hand. Das Berufungsgericht hat – so die abschließende kritische Würdigung des Senats – die Behauptungen der Mieterin *nur vordergründig als wahr unterstellt, aber nicht ansatzweise so übernommen, wie sie aufgestellt wurden.*<sup>5</sup>

Auf der fehlerhaften, weil völlig unzureichenden Wahrunterstellung der behaupteten Mängel beruht die Entscheidung des Berufungsgerichts.

### 3) *Notwendiger und ausreichender Umfang (Substantiierung) des Tatsachenvortrags einer Partei und Konsequenzen für das Gericht*

#### a) *Grundsätze*

Der Prüfung, ob die Mieterin die geltend gemachte Minderung in tatsächlicher Hinsicht hinreichend begründet hat, stellt der Senat einige zentrale Grundsätze voraus. Danach ist ein Sachvortrag zur Begründung eines Anspruchs schlüssig und erheblich, wenn Tatsachen vorgetragen werden, die das geltend gemachte Recht als in der Person der Partei entstanden erscheinen lassen, und wenn das Gericht auf Grund dieses tatsächlichen Vorbringens entscheiden kann, ob die gesetzlichen Voraussetzungen des geltend gemachten Rechts vorliegen. Alles Weitere ist dann eine Frage der ggf. erforderlichen Beweisaufnahme, bei der der Tatrichter durch die Befragung von Zeugen, einer Partei oder eines Sachverständigen auch die weiteren Einzelheiten zu klären hat.<sup>6</sup>

#### b) *Konsequenzen für die Minderung (§ 536 BGB)*

Auf den vorliegenden Fall einer Minderung der Miete übertragen folgt daraus, dass es ausreicht, wenn der Mieter *einen bestimmten Sachmangel beschreibt*, der den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt; *das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung braucht er nicht vorzutragen*; denn die Minderung tritt kraft Gesetzes ein (§ 536 BGB). „Erst recht“

---

<sup>5</sup> Rn. 11

<sup>6</sup> Rn. 14

braucht der Mieter, wenn er mehrere Mängel behauptet, die Minderung nicht etwa auf die einzelnen Mängel aufzuteilen.<sup>7</sup>

#### c) „Mustergültige“ Beschreibung der Mängel im vorliegenden Fall

An den vorstehenden, etwas abstrakt anmutenden Grundsätzen misst der Senat schließlich mit recht plastischen Formulierungen den – im vorliegenden Beschluss nicht ohne Grund so ausführlich zitierten – Sachvortrag der Mieterin. Das Ergebnis ist eindeutig: Die Mieterin hat „die Mängel der Wohnung in geradezu mustergültiger und an Konkretisierung kaum noch zu steigernder Weise geschildert.“<sup>8</sup> Bereits auf der Grundlage dieser Beschreibung hätten die Vorinstanzen – u.a. durch Einholung eines Sachverständigengutachtens – Beweis erheben müssen. Soweit die Mieterin ihren bereits hinreichend konkreten (substantiierten) Vortrag in der Klageerwiderung vom 13. Juli 2016 und einem Schriftsatz vom 16. September 2016 mit einem weiteren Schriftsatz vom 16. November 2016 noch zusätzlich konkretisiert hat, kam entgegen der Auffassung der Vorinstanzen eine Zurückweisung als verspätet nicht in Betracht, weil es sich hierbei nicht um gänzlich neuen Behauptungen, sondern lediglich um eine Ergänzung des bereits in sich schlüssigen vorausgegangenen Vorbringens handelte.<sup>9</sup>

#### 4) Ergebnis

Angesichts der präzise geschilderten, außergewöhnlich schwerwiegenden Mängel der Wohnung war die Einschätzung der Vorinstanzen sowohl hinsichtlich der notwendigen Beschreibung (Substantiierung) der Mängel als auch bezüglich der Höhe der Minderung („nicht einmal 40 %“) so rechtsfehlerhaft, dass die ‚Aufhebung des Zurückweisungsbeschlusses des Berufungsgerichts und die Zurückverweisung der Sache an eine andere Kammer zur neuen Verhandlung und Entscheidung, insbesondere also zur Durchführung der erforderlichen Beweisaufnahme, die zwangsläufige Folge der Nichtzulassungsbeschwerde der Mieterin war.

#### Anmerkungen:

##### 1) Wahrunterstellung des Parteivorbringens und ihre Folgen für den Prozess

So sinnvoll eine Wahrunterstellung auf den ersten Blick erscheint, weil sie die Beweisaufnahme über eine bestimmte Behauptung entbehrlich macht, so hoch sind andererseits ihre Anforderungen nach der Rechtsprechung des BGH. Der vorliegende Fall ist ein geradezu klassisches Beispiel für diese Verfahrenssituation. Insbesondere der für die Wohnraummiete zuständige VIII. Senat hat in der jüngeren Vergangenheit wiederholt Entscheidungen der Berufungsgerichte aufgehoben, weil die wesentliche Voraussetzung einer zulässigen Wahrunterstellung nicht erfüllt war. Konsequenterweise fordert der Senat in einem solchen Fall, dass die Behauptung so übernommen wird, wie die Partei sie aufgestellt hat.<sup>10</sup> Dazu gehört bei sog.

<sup>7</sup> Rn. 15

<sup>8</sup> Rn. 16

<sup>9</sup> Rn. 17, 18

<sup>10</sup> Rn. 10 m.w.Nachw.

abwägungsrelevanten Umständen, dass sie *grundsätzlich auch mit dem ihnen von der Partei beigelegten Gewicht* als wahr unterstellt werden. Im vorliegenden Fall hat die Mieterin mit der Geltendmachung einer Minderung in der außergewöhnlichen Höhe von 2/3 der Miete deutlich gemacht, dass die beschriebenen massiven gesundheitsgefährdenden Mängel den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung im Erdgeschoss vollständig und im Obergeschoss überwiegend unmöglich machten. Dass unter diesen Umständen die beanspruchte Minderung bei einem Nachweis der Mängel angemessen war, „liegt auf der Hand“ – so der BGH wörtlich.<sup>11</sup>

In ähnlicher Weise hatte der Senat bereits in einem Urteil vom 15. März 2017<sup>12</sup> die pro forma-Wahrunterstellung der von den Mietern, einem älteren Ehepaar, geltend gemachten schweren gesundheitlichen und persönlichen Folgen eines erzwungenen Umzugs (nach einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters) kritisiert und dazu bemerkt, die getroffene Wahrunterstellung habe dem Berufungsgericht den Blick für das Notwendigkeit versperrt, *sich ein in die Tiefe gehendes eigenständiges Bild von den auf ein Erfordernis zur Beibehaltung der bisherigen Wohnung hinweisenden Interessen der Mieter zu verschaffen*.<sup>13</sup>

Die Verletzung dieses Grundsatzes der Wahrunterstellung einer Behauptung mit ihrem ganzen Gewicht und in ihrer vollen Tiefe wiegt so schwer, dass *allein wegen dieses Verfahrensfehlers die Aufhebung der angefochtenen Entscheidung die zwangsläufige Folge* ist (Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, Art. 103 Abs. 1 GG).

## 2) Notwendige und ausreichende Begründung einer Minderung (§ 536 BGB)

Immer wieder hat der Senat Anlass, die überzogenen Anforderungen mancher Gerichte bei der Beschreibung eines Mangels als Grund für eine Minderung zu beanstanden – so auch hier. Kennzeichnend sind insofern vor allem seine Entscheidungen zur Minderung wegen einer Lärmbelästigung: es genügt, wenn der Mieter eine Beschreibung liefert, aus der sich ergibt, *um welche Art von Beeinträchtigungen es geht (z.B. Partygeräusche, Musik, lautstarke Streitereien) und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese Beeinträchtigungen ungefähr auftreten*.<sup>14</sup> Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung braucht er auch dort nicht vorzutragen (Stichwort: „Lärmprotokoll“).<sup>15</sup> Dieser Maßstab gilt nicht nur für die Darlegung im Prozess, sondern ebenso bereits für die Mängelanzeige des Mieters gegenüber dem Vermieter.

<sup>11</sup> Rn. 11

<sup>12</sup> VIII ZR 270/15, Grundeigentum 2017, 469 = DWW 2017, 134 = NZM 2017, 286 = NJW 2017, 1474 = WuM 2017, 285 = ZMR 2017, 382

<sup>13</sup> aaO Rn. 28

<sup>14</sup> Urteil vom 20. Juni 2012 – VIII ZR 268/11, NJW-RR 2120, 977 = Grundeigentum 2012, 1032 = WuM 2012, 508, Rn. 18; zuletzt Beschluss vom 22. August 2017 - VIII ZR 226/16, Grundeigentum 2017, 1153 = WuM 2017, 587 = NZM 2017, 694 = NJW-RR 2017, 1290 = DWW 2017, 371 = ZMR 2018, 19, Leits. 1 und Rn. 18

<sup>15</sup> Urteil vom 20. Juni 2012 – VIII ZR 268/11 aaO

Auswirkungen für die Praxis:

*Trotz der „großzügigen“ Linie des BGH* hinsichtlich der Darlegungslast des Mieters bei einer Mietminderung *sollte der Mieter die betreffenden Mängel dem Vermieter so genau wie möglich beschreiben*, schon deshalb, um dem Vermieter eine möglichst zuverlässige Überprüfung der gerügten Mängel zu ermöglichen. Angaben zur Ursache der Mängel sind nach der Rechtsprechung des Senats entbehrlich<sup>16</sup>; weist der Mieter dennoch auf mögliche Ursachen hin, sollte er unmissverständlich klarmachen, dass diese Angaben auf seiner persönlichen Einschätzung beruhen und andere Ursachen nicht ausgeschlossen sind.

---

<sup>16</sup> Beschluss vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, DWW 2017, 90 = WuM 2017, 194 = Grundeigentum 2017, 413 = NZM 2017, 256 = ZMR 2017, 379 = NJW 2017, 1877, Rn. 11