

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

Grundsatzurteil des BGH zu wiederkehrenden Beeinträchtigungen des Wohnwerts: Was muss der Mieter rügen, um eine Minderung der Miete zu begründen?

BGH, Urteil vom 29. Februar 2012 – VIII ZR 155/11

Mit einem Grundsatzurteil, dessen Bedeutung für Mieter und Vermieter nicht hoch genug eingeschätzt werden kann, hat der BGH den Beteiligten und den Gerichten klare Linien für die Beantwortung der Frage vorgegeben, wie genau die Angaben des Mieters sein müssen, wenn er wegen wiederkehrender Belästigungen die Miete mindern will. Die Aussagen der Entscheidung sind nicht nur für das z.Zt. diskutierte Problem der Lärmbelästigung, sondern für jede Art von Störungen eminent wichtig.

Der Fall:

Es geht um eine Wohnung in Berlin-Mitte, die die Mieter im Jahr 1999 gemietet haben. Die neue Vermieterin hat den Gebäudekomplex 2005 erworben; sie ist dazu übergegangen, freierwerdende Wohnungen nicht mehr auf längere Zeit an „normale“ Mieter zu vermieten, sondern als möblierte Apartments kurzzeitig an Touristen – überwiegend junge Leute – zu überlassen. Erstmals im August 2007 weisen die Mieter die Vermieterin darauf hin, dass die Nutzung der Wohnung durch diesen Personenkreis den Mietgebrauch ihrer Wohnung erheblich beeinträchtigt, insbesondere durch Lärm und Schmutz; für den Fall der Nichtabhilfe kündigen sie eine Mietminderung von zunächst 15% an. Da die Vermieterin hierauf nicht reagiert, bezahlen die Mieter ab September 2007 nur noch eine zunächst um 15%, später um 20% geminderte Miete. Die Vermieterin akzeptiert die Minderung nicht und kündigt schließlich im Januar 2009 wegen des nach ihrer Auffassung aufgelaufenen Mietrückstands das Mietverhältnis. Das Amtsgericht weist ihre Räumungsklage ab, das Landgericht gibt ihr statt. Es hält die Minderung der Miete für unbegründet, weil die Mieter eine über das für die betreffende Wohnung übliche Ausmaß hinausgehende Gebrauchsbeeinträchtigung nicht hinreichend dargelegt hätten. Die Revision lässt es nicht zu.

Die Entscheidung:

Das sehr ausgewogene und sorgfältig begründete BGH-Urteil ist aus mehreren Gründen bemerkenswert: Zuerst schon deshalb, weil der BGH auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Mieter die Revision gegen das Berufungsurteil zulässt – ein in Wohnraummietsachen wegen der hohen Hürden für die Nichtzulassungsbeschwerde relativ seltener Vorgang. Die Begründung für diese Entscheidung kann nur als deutliche Rüge für das Landgericht verstanden werden: Das LG hat umfangreichen, erheblichen Sachvortrag der Mieter schlicht übergangen und

damit des Grundrecht der Mieter auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt – ein Verdikt, das kein Richter besonders schätzt.

1) *Der Grundsatz: Vermietung an Touristen ist kein „automatischer“ Minderungsgrund*

Ausdrücklich billigt der BGH noch den rechtlichen Ausgangspunkt des LG, dass die Vermietung von Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus an Feriengäste oder Touristen kein „automatischer“ Minderungsgrund ist, weil sie nicht zwangsläufig zu Beeinträchtigungen der übrigen Mieter führt, die über das Maß von Störungen hinausgehen, die bei einer Wohnnutzung typischerweise zu erwarten und in einer Wohnanlage mit vielen Parteien kaum zu vermeiden sind. Vielmehr kommt es auf die Art und Weise der konkreten Nutzung durch die Feriengäste an. Damit schließt sich der VIII. Senat der Rechtsprechung des V. Senats an, der eine solche Aussage bereits für die Verhältnisse in einer Wohnungseigentümergeinschaft getroffen hat (Urteil vom 15. Januar 2010 – V ZR 72/09). Auf derselben Linie liegt ein Urteil des VIII. Senats vom 14. Juli 2009 (VIII ZR 165/08), das die Folgen einer teilgewerblichen Nutzung einer Mietwohnung betrifft; auch hier hat der BGH darauf abgestellt, welche Auswirkungen von einem etwaigen Publikumsverkehr für die übrigen Mieter ausgehen.

Gebilligt hat der BGH auch die weitere Erwägung des LG, dass gelegentlich auftretende Beeinträchtigungen wie einzelne Streitigkeiten von Bewohnern oder gelegentliches Feiern als sozialadäquat hinzunehmen und kein Grund für eine Mietminderung sind.

2) *Entscheidend: Die Grenzen der noch hinzunehmenden Beeinträchtigungen*

Zu Beginn seiner Ausführungen zum eigentlichen Kern der Entscheidung sieht sich der BGH veranlasst, dem LG grundsätzliche Hinweise zur Aufgabe des Gerichts bei der Prüfung des Vorbringens einer Partei mit auf den Weg zu geben. Danach dürfen die Anforderungen an die sog. Substantiierung, d.h. an die Konkretisierung der Tatsachenbehauptungen nicht überspannt werden, will sich das Gericht nicht dem Vorwurf der Verletzung rechtsstaatlicher Grundsätze aussetzen. Eben dies muss dem LG hier vorgehalten werden, indem es über die von den Mietern „bereits – minutiös – gemachten Angaben hinaus eine weitere Konkretisierung der Vorfälle und der Beeinträchtigung ihrer Wohnung“ verlangt hat. Noch deutlicher kann der BGH dem Berufungsgericht sein fehlerhaftes Verfahren nicht vor Augen führen. Mieter und Vermieter sollten diese Bemerkungen des BGH nicht als akademisch-abstraktes Dozieren missverstehen, sondern als deutlichen Hinweis dazu, welches Maß an Konkretisierung eines tatsächlichen Vorbringens erforderlich, aber auch ausreichend ist.

Für die substantiierte Behauptung eines Minderungsgrundes präzisiert der BGH seine grundsätzlichen Bemerkungen wie folgt:

- Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt (also nicht von einer entsprechenden rechtsgestaltenden Erklärung des Mieters abhängt), *genügt der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen, d.h. normalen Gebrauch beeinträchtigt. das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung braucht er dagegen nicht vorzutragen.*
- *Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schmutz ist deshalb die Vorlage eines „Protokolls“ nicht erforderlich. Es genügt vielmehr eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (z.B. Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen u.ä.) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Dies gilt erst recht, wenn die äußeren Umstände – wie hier – das Auftreten derartiger Beeinträchtigungen ohnehin nahelegen.*

Diesen Anforderungen waren die Mieter mit ihrer konkreten Darlegung der häufigen nächtlichen Ruhestörungen, „Blockaden“ des Aufzuges, Belästigungen durch Putzkolonnen, Betten Transporte („Aufbettungen“) usw. mehr als hinreichend nachgekommen. Ihr Vorbringen dennoch als unsubstantiiert zu behandeln, ist mit den Grundsätzen des Zivilprozesses schlechthin unvereinbar und deshalb zu Recht vom BGH mit deutlichen Worten kritisiert worden.

Auswirkungen für die Praxis:

Wenn der Eindruck, den der Beobachter z. Zt. aus dem Studium der Instanzrechtsprechung, von Zeitschriftenbeiträgen und Tagungsvorträgen gewinnen muss, nicht täuscht, ist vor allem die Umweltbelastung durch Lärm jeglichen Ursprungs als Grund für die Minderung der Miete derzeit ein aktuelles Thema. Inwieweit eine solche Belästigung überhaupt ein Minderungsgrund sein kann und nicht eher – jedenfalls teilweise – dem allgemeinen Lebensrisiko des urbanen Wohnens zuzurechnen ist, ist eine grundsätzliche Frage, deren Beantwortung an dieser Stelle zu weit führen würde. Generell bleibt jedoch die zentrale Aussage des BGH, dass *der Mieter nicht gehalten ist, minutiöse Protokolle, Statistiken oder sonstige Dokumentationen vorzulegen, um eine Beeinträchtigung des Wohnwerts für den Vermieter – und ggf. das Gericht – hinreichend dazulegen.* Das müssen vor allem die Instanzgerichte zur Kenntnis nehmen und beachten.