

Mieter nutzt die Wohnung nicht und kann trotzdem die Mieter mindern?

BGH, Urteil. vom 22. August 2018 – VIII ZR 99/17¹

Wenn man den Leitsatz dieses Urteils liest, stutzt man zuerst einmal:

Für das Bestehen der Pflicht des Vermieters, die Wohnung gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und sie fortlaufend in diesem Zustand zu erhalten, ist es unerheblich, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutzt und ihn ein Mangel daher subjektiv beeinträchtigt.

Etwas klarer wird diese Aussage bei der Lektüre der Entscheidungsgründe.² Im konkreten Fall nutzten nicht die Mieter selbst, sondern ihre Tochter und ein anderer Angehöriger die Wohnung. Dieser eher ungewöhnliche Sachverhalt war für den BGH Anlass für sehr grundsätzliche Aussagen zur Erhaltungspflicht des Vermieters und zur Minderung der Miete. Für die Praxis ist die Entscheidung vor allem deshalb wichtig, weil sie sich unmittelbar auf Fälle übertragen lässt, in denen der Mieter sich längere Zeit an einem anderen Ort, etwa als Pensionär auf einer Insel im Mittelmeer aufhält, die Wohnung aber für gelegentliche „Besuche“ in Deutschland nutzen will. Dann stellt sich zwangsläufig die Frage, ob er dennoch jederzeit die Beseitigung eines Mangels verlangen kann und die Miete gemindert ist, obwohl er wochen- oder monatelang von dem Mangel überhaupt nicht betroffen ist.

Der Fall:³

Die Mieter bewohnen die von ihnen gemietete Wohnung nicht selbst, sondern haben sie zu einem nicht näher festgestellten Zeitpunkt ihrer Tochter und einem Schwager überlassen, der auch die laufende Miete zahlt. Ob sie die Überlassung der Wohnung mit dem Vermieter abgesprochen haben, ist unklar; jedenfalls war der Vermieter informiert und hat mit dem Argument, dass die Mieter die Wohnung nicht selbst nutzten, eine Instandsetzung der angeblich defekten Gastherme abgelehnt und die von den Mietern insoweit geltend gemachte Minderung der Miete um 15% nicht akzeptiert. Das Berufungsgericht hat – ebenso wie bereits das Amtsgericht – einen Anspruch der Mieter auf Instandsetzung der Gastherme verneint und die Minderung für unbegründet gehalten. Die Revision hat es nicht zugelassen.

Die Entscheidung:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Mieter hat der BGH die Revision zugelassen und das Berufungsurteil aufgehoben, soweit das LG einen Anspruch der Mieter auf Instandsetzung der Gastherme und die Minderung der Miete verneint hatte.

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 21. Oktober 2018).

² Rn. 7

³ Der Sachverhalt ist hier etwas vereinfacht dargestellt. Gegenstand des Verfahrens waren in den Vorinstanzen die Klage der Mieter (Instandsetzung; Feststellung einer Minderung) sowie die Widerklage der Vermieterin (Mietrückstand, Betriebskostennachforderung)

(1) *Vorweg: Der verfahrensrechtliche Aspekt – das Rechtsschutzbedürfnis der Mieter*

Die prozessuale Seite des Verfahrens kann nicht ganz ausgeklammert werden. Bereits im Zusammenhang mit der Frage, ob die Mieter überhaupt ein Rechtsschutzbedürfnis, also ein berechtigtes Interesse an der gerichtlichen Klärung der geltend gemachten Ansprüche auf Instandsetzung der Gastherme und Feststellung einer Minderung haben, stellt der BGH klar, dass es insoweit „*nicht von Bedeutung (ist), ob die Kläger selbst in der von ihnen angemieteten Wohnung leben oder sie nahen Familienangehörigen überlassen haben.*“⁴ Entscheidend ist allein, dass die Vermieterin diese Ansprüche bestritten hat und die Mieter deshalb auf die gerichtliche Geltendmachung angewiesen sind.

(2) *Der Anspruch der Mieter auf eine intakte Heizanlage und Warmwasserversorgung*

Nach dem für das Revisionsverfahren zu unterstellenden Sachverhalt stellt der Ausfall der Gastherme einen Mangel dar; denn die Wohnung wurde „mit Heizung“ vermietet, und zwar unabhängig von der genauen technischen Ausgestaltung einschließlich einer Warmwasserversorgung.⁵ *Die Verpflichtung des Vermieters zur Einhaltung dieses vertragsgemäßen Zustandes hängt nicht davon ab, „ob der Mieter die Sache tatsächlich nutzt und ihn der Mangel daher subjektiv beeinträchtigt.“*⁶

(3) *Unbefugte Überlassung der Wohnung an Dritte wäre irrelevant*

Und schließlich kommt es nicht darauf an, ob die vom Berufungsgericht angenommene (eigenmächtige) Überlassung der Wohnung an Familienangehörige ein eigenmächtiges Verhalten und eine Vertragsverletzung der Mieter darstellt; denn das Mietverhältnis besteht, da ungekündigt, fort und damit auch die Pflicht des Vermieters, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten.⁷ Infolgedessen ist auch die von den Mietern geltend gemachte Minderung (wegen des Defekts der Gastherme), ihr Vorbringen unterstellt, begründet. Sie tritt kraft Gesetzes ein, und der Einwand der Vermieterin, die Mieter hätten die Mietsache nicht genutzt, greift nicht durch.⁸

Anmerkungen

Unerheblichkeit einer tatsächlichen Nutzung der mangelbelasteten Wohnung durch den Mieter

Auf den ersten Blick irritiert natürlich die Aussage des BGH, für die Instandhaltungspflicht des Vermieters und die Minderung der Miete wegen eines Mangels komme es nicht darauf an, ob der Mieter die Wohnung tatsächlich nutzt und er durch den Mangel subjektiv beein-

⁴ Rn. 12

⁵ Rn. 13

⁶ Rn. 14

⁷ Rd. 15

⁸ Rn. 19

trächtig ist. Auch hier hilft aber, wie so oft, der (zweite) Blick ins Gesetz: Nach § 536 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB *ist die Miete gemindert,*

wenn die Mietsache einen Mangel hat, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert.

Damit umschreibt das Gesetz *einen rein objektiven Tatbestand*, darauf, ob und inwieweit der Mieter persönlich (subjektiv) den Mangel wahrnimmt und als nachteilig empfindet, kommt es nicht an.

Immerhin hat aber der BGH in anderem Zusammenhang, nämlich im Hinblick auf die möglicherweise vertragswidrige Überlassung der Wohnung an Familienangehörige, den Gesichtspunkt eines treuwidrigen Verhaltens der Mieter, erwogen (und verneint).⁹ Unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) erscheint es allerdings nicht von vornherein ausgeschlossen, dass etwa dann, wenn der Mieter die Wohnung monatelang nicht nutzt, und er für diesen Zeitraum einen Mangel der Warmwasserversorgung geltend macht, sich den Einwand treuwidrigen Verhaltens entgegenhalten lassen muss mit der Folge, dass eine Minderung für diesen Zeitraum ausgeschlossen ist.

Auswirkungen für die Praxis:

(1) Die grundsätzliche Klarstellung: Unerheblichkeit eines persönlichen Nachteils des Mieters infolge eines Mangels

Mit dem Urteil vom 22. August 2018 hat der BGH unmissverständlich und grundsätzlich klargestellt, dass es *für die Instandhaltungspflicht des Vermieters und die kraft Gesetzes eintretende Minderung der Miete* nicht darauf ankommt, ob und inwieweit der Mieter persönlich von einem bestimmten Mangel betroffen ist. Diese rein objektive Betrachtung ist nach dem Wortlaut insbesondere des § 536 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB zweifellos geboten; für die Instandhaltungspflicht des Vermieters (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) gilt das erst recht.

Relativ unproblematisch erscheint auch eine Fallgestaltung wie die hier vorliegende, in der zwar nicht der Mieter selbst, aber mit seinem Einverständnis ein Familienangehöriger oder eine andere nahestehende Person die Wohnung nutzt (und die Miete, von wem auch immer, gezahlt wird). Auf die Kenntnis oder das Einverständnis des Vermieters mit einem solchen „Nutzerwechsel“ kommt es dabei nicht an; auch dies hat der BGH eindeutig geklärt.

(2) Treuwidrigkeit einer Minderung in besonderen Ausnahmefällen (§ 242 BGB)?

Ob *in besonderen Ausnahmefällen*, insbesondere einer längerfristigen, vollständigen Nichtnutzung der Wohnung die Geltendmachung der kraft Gesetzes, also „automatisch“ eintretenden Minderung treuwidrig erscheint, kann nur unter Würdigung der Umstände des konkreten Einzelfalls beurteilt werden. Generell auszuschließen ist dies jedenfalls nicht, insbeson-

⁹ Rn. 15

dere etwa dann, wenn der Mieter die Wohnung über einen längeren Zeitraum leerstehen lässt, Zurückhaltung ist jedoch geboten. Denn grundsätzlich muss es dem Mieter auch bei längerer Abwesenheit möglich sein, jederzeit kurzentschlossen in die Wohnung zurückzukehren oder einem Angehörigen oder sonstigem Dritten die vorübergehende Nutzung zu gestatten und die Wohnung wie gewohnt und ohne mangelbedingte Einschränkungen zu nutzen.