

Klage des Mieters auf Mängelbeseitigung - Beschwer des Vermieters: maßgebend sind nicht die Kosten der Mängelbeseitigung, sondern der Betrag der Minderung

BGH, Urteil vom 7. April 2020 – VIII ZR 383/18¹

Ein auf den ersten Blick etwas verwickelter Sachverhalt war für den VIII. Senat - im Zusammenhang mit einer Nichtzulassungsbeschwerde - Anlass für die Bestätigung seiner Rechtsprechung zur Bemessung der Beschwer im Fall einer Mieterhöhung wegen Modernisierung. In einem zweiten Schritt hat er diese Grundsätze sinngemäß auch auf den umgekehrten Fall einer Mietminderung wegen eines Mangels angewandt und die bisherige einschlägige BGH-Rechtsprechung uneingeschränkt bestätigt. Die Entscheidung - reduziert man den Sachverhalt auf seinen relevanten Kern - ist klar begründet, im Ergebnis m.E. aber nicht unbedingt überzeugend.

Der Fall:

Der Vermieter hatte vor längerer Zeit mit dem Ausbau des Dachgeschosses begonnen. Der Mieter bewohnt eine Einzimmerwohnung im Dachgeschoss; die Miete beträgt 178,95 € zzgl. Betriebskostenvorauszahlung. Im Rahmen des Ausbaus der Dachgaube wurde das Schrägfenster in der Küche der Wohnung von außen durch ein davor gesetztes Fluchtfenster überbaut mit der Folge, dass der Lichteinfall eingeschränkt und das Küchenfenster nicht mehr zu öffnen war. Die Baumaßnahme konnte nicht abgeschlossen werden, weil der an Depressionen und einer latenten Suizidgefahr leidende Mieter unter Hinweis auf seine psychische Erkrankung ein Betreten der Wohnung nicht duldete. Die Miete hatte er seit April 2011 um 10% (25 €) gemindert, die volle Miete jedoch unter Vorbehalt weitergezahlt.

Mit dem *Hilfsantrag* seiner *Klage* hat der Vermieter den Mieter auf *Duldung der Modernisierungsmaßnahmen*² in Anspruch genommen. Der Mieter hat mit der *Widerklage* die *Beseitigung des Dachgaubenausbaus, die Wiederherstellung des Schrägdachs und die Rückzahlung des unter Vorbehalt gezahlten Minderungsbetrages* (insgesamt 1.325 €) verlangt. Das Amtsgericht hat den *Mieter zur Duldung des Dachausbaus verurteilt*³, die *Widerklage* hat es abgewiesen.

Das *Landgericht* hat - unter teilweiser Abänderung des erstinstanzlichen Urteils - auf die Berufung des Mieters den Vermieter u.a. *zur Beseitigung des Dachausbaus sowie zur Wiederherstellung des Schrägdachs verurteilt*; die *Klage auf Duldung des Dachausbaus* hat es *abgewiesen*. Die Revision hat es nicht zugelassen.

¹ WuM 2020, 299; Grundeigentum 2020, 666; ZMR 2020, 637

² Den vom Berufungsgericht abgewiesenen *Hauptantrag auf Räumung und Herausgabe der Wohnung* hat der Vermieter mit der Nichtzulassungsbeschwerde *nicht weiterverfolgt* (Rn. 3 u. 7)

³ die Verurteilung zur Zahlung eines Schadensersatzes an den Mieter in Höhe von 365,83 € (Rn. 3, 4) kann hier ausgeklammert bleiben

Gegen das Berufungsurteil hat der Vermieter Nichtzulassungsbeschwerde - beschränkt auf die Abweisung seines Hilfsantrages (Duldung der Modernisierungsmaßnahmen) und die Verurteilung zur Beseitigung des Dachausbaus sowie zur Wiederherstellung des Schrägdachs - eingelegt.

Die Entscheidung:

Der Senat hat die Nichtzulassungsbeschwerde als unzulässig verworfen, weil die Beschwer des Vermieters den Betrag von 20.000 € nicht übersteigt. Die Begründung des Vermieters, er sei durch das Berufungsurteil, soweit er es mit der Nichtzulassungsbeschwerde angegriffen hat, in Höhe von insgesamt 32.515 € - 765 € für den abgelehnten Hilfsantrag auf Duldung des Dachausbaus und 31.750 € für die Kosten der von ihm durchzuführenden Bau- maßnahmen - beschwert, akzeptiert der Senat nicht.

1) *Beschwer des Vermieters nach dem Umfang der Nichtzulassungsbeschwerde*

Zunächst stellt der Senat klar, dass die Beschwer des Vermieters durch das Berufungsurteil zwar insgesamt 12.920,37 € beträgt, sich durch die Beschränkung der Nichtzulassungsbe- schwerde jedoch auf (nur) 3.713,64 € reduziert hat.⁴

2) *Beschwer durch die Abweisung des Hilfsantrages auf Duldung des Dachausbaus*

In zwei Beschlüssen vom 20. November 2018⁵ und 7. Januar 2019⁶ - beide ergangen in demselben Verfahren VIII ZR 112/18 - hat der Senat grundsätzlich ausgesprochen, dass die Beschwer des Vermieters, der mit seiner *Klage auf Duldung von bestimmten Modernisie- rungsmaßnahmen* unterlegen ist, gemäß § 3 in Verbindung mit den Grundsätzen des § 9 ZPO *nach dem 3,5-fachen des infolge der Modernisierung zu erwartenden Jahresbetrages der Mieterhöhung* zu bemessen ist.⁷ Dies hat der Vermieter mit seiner Nichtzulassungsbe- schwerde auch nicht angezweifelt.

Im vorliegenden Fall haben die Vorinstanzen übereinstimmend den Betrag der mit den Mo- dernisierungsmaßnahmen erstrebten Mieterhöhung auf monatlich 63,42 € festgesetzt; Da- nach beträgt die Beschwer des Vermieters insoweit 2.663,64 € (42 x 63,42 €).

3) *Beschwer durch die Verurteilung zur Beseitigung des Dachausbaus und Wiederherstel- lung des Schrägdachs*

Ausgangspunkt der Begründung des Senats ist das Argument, dass es sich bei der Beseiti- gung des Dachausbaus und Wiederherstellung des Schrägdachs

der Sache nach um die Beseitigung eines Mangels in Gestalt eines Überbaus des bisherigen Küchenfensters der Wohnung handelt,

⁴ Rn. 8

⁵ WuM 2019, 44; Grundeigentum 2019, 122

⁶ NZM 2019, 135; NJW-RR 2019, 333

⁷ Rn. 9 unter Bezugnahme die beiden genannten Beschlüsse

wegen dessen der Mieter die Miete um 25 € monatlich gemindert hat. Und weiter:

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bemisst sich der Wert der Beschwer eines zur Mängelbeseitigung verurteilten Vermieters nicht nach den Kosten der Mängelbeseitigung, sondern gemäß §§ 2, 3 und 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der aufgrund des Mangels gegebenen Mietminderung.⁸

An dieser Rechtsprechung hält der Senat auch für den vorliegenden Fall fest. Danach beträgt die Beschwer des Vermieters - ausgehend von der „unstreitigen“ Minderung von 25 € - 1.050 € (42 x 25 €). Die vom Vermieter zitierte *Entscheidung des V. Senats vom 26. September 2019⁹* betrifft das (WEG-)Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, dort hat der V. Senat auf die für den Bau (Beseitigung einer baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums) aufgewendeten Kosten abgestellt. Für die *mietrechtliche Frage des zur Mängelbeseitigung verurteilten Vermieters* kann jener Beschluss *nicht herangezogen werden*.

Insgesamt beläuft sich die *Beschwer des Vermieters* somit auf 3.713,64 € (2.663,64 € + 1.050 €). Die Nichtzulassungsbeschwerde ist daher unzulässig (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO).

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis

Dass bei der Bemessung des Streitwerts einer Klage auf *Duldung einer Modernisierungsmaßnahme* bzw. der Beschwer bei Abweisung der Klage der Betrag der entsprechenden Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) maßgebend ist, liegt nahe, weil darin das wirtschaftliche Interesse des Vermieters begründet ist (§§ 3, 9 ZPO).

Nicht so eindeutig ist m.E. die Rechtslage, wenn es um die Verpflichtung des Vermieters zur Beseitigung eines baulichen Mangels geht. Zwar ist die Formel *Betrag der Minderung x 42* (§ 9 ZPO) sehr *praktikabel und in vielen Fällen auch sachgerecht*. Sie kann aber auch, wie gerade der vorliegende Fall zeigt, zu einem *groben Missverhältnis zwischen der so berechneten Beschwer des Vermieters und dem tatsächlichen wirtschaftlichen Aufwand der Mängelbeseitigung* mit der Folge einer erheblichen Einschränkung des Instanzenzuges führen. Bei einem hier zu unterstellenden Bauaufwand von immerhin fast 32.000 € einerseits und einer nach der Minderungs-Formel berechneten Beschwer von 1.050 € ist diese Diskrepanz geradezu mit Händen zu greifen.

Dennoch werden Gerichte und Rechtsanwälte i.d.R. gut beraten sein, wenn sie sich auch insofern an der gefestigten einschlägigen BGH-Rechtsprechung orientieren. Immerhin könnte aber der von der Nichtzulassungsbeschwerde zitierte Beschluss des V. Senats einen Anhaltspunkt für eine Änderung der mietrechtlichen Rechtsprechung liefern.

⁸ so wörtlich (in Rn. 11) unter Bezugnahme auf die Rspr. des XII. und des VIII. Senats, zuletzt Beschluss vom 13. Februar 2007 - VIII ZR 342/03, WuM 2007, 207; Grundeigentum 2007, 983

⁹ V ZR 224/18, WuM 2019, 671; NJW-RR 2019, 1415; NZM 2019, 881; Grundeigentum 2019, 1644; ZMR 2020, 138, dort Rn. 2 f