

Problem: Mietminderung wegen Beeinträchtigungsgefahr

BGH, URTEIL VOM 26.09.2012
XII ZR 122/11 (BISHER UNVERÖFFENTLICHT)

EINLEITUNG:

Im vorliegenden Fall hatte der Senat über einen Fall zu entscheiden, in dem ein Mieter den Mietzins minderte, weil sich im gleichen Haus ein bordellähnliches Gewerbe befindet. Das Berufungsgericht hatte darin eine unmittelbare Beeinträchtigung der Mietsache und damit einen Mangel gesehen, der den Mieter zur Minderung berechtigt. Diese Auffassung teilt der BGH - jedenfalls solange keine konkreteren Feststellungen hinsichtlich der Beeinträchtigungen getroffen werden können - jedoch nicht.

SACHVERHALT:

Der Kläger (K) ist Vermieter eines gewerblich genutzten Gebäudekomplexes in der Stadt S und vermietet seit einigen Jahren das 3. und 5. Obergeschoss an den Beklagten (B), der die Räume für eine heilgymnastische und rehabilitative medizinische Massagepraxis. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich zwei Arztpraxen.

Ab Mai 2007 vermietete K das bis dahin leer stehende 4. Obergeschoss an M, der dort auch ein Massageinstitut betreibt. B vermutet jedoch nun, dass es sich bei diesem Massageinstitut um einen „bordellartigen Betrieb mit sexuellen Dienstleistungen“ handelt. Er befürchtet, dass seine Kunden seiner Praxis fernbleiben könnten. Ältere Kunden könnten sich in der Tür irren, wodurch es zu ungewollten Verwechslungen kommen könnte. Eltern könnten es vermeiden, die Praxis zu besuchen, um ihre Kinder nicht in ein solches Umfeld zu bringen. Seit Mai 2007 erklärt er, die Miete in Zukunft zu mindern. K verlangt nun von B die rückständige Miete.

Zu Recht?

PRÜFUNGSSHEMA: ANSPRUCH DES K GEGEN B AUF ZAHLUNG DER RÜCKSTÄNDIGEN MIETE AUS § 535 II BGB

- I. Mietvertrag
- II. Kein Erlöschen wegen Mietminderung iSd § 536 I BGB
- III. Ergebnis

LÖSUNG:**Anspruch des K gegen B auf Zahlung der rückständigen Miete aus § 535 II BGB**

K könnte gegen B einen Anspruch auf Zahlung der rückständigen Miete aus § 535 II BGB haben.

I. Mietvertrag

Die Parteien haben vor einigen Jahren einen wirksamen Mietvertrag geschlossen.

II. Kein Erlöschen wegen Mietminderung gemäß § 536 BGB

Der Anspruch könnte jedoch in Höhe der Mietminderung erloschen sein, soweit B zur Mietminderung berechtigt war. Dies war er dann,

Der Anspruch erlischt anders als im Kauf- und Werkvertragsrecht gemäß § 536 BGB kraft Gesetz, ist somit kein Gestaltungsrecht.

wenn die Mietsache mit einem **Mangel im Sinne des § 536 I BGB** behaftet war.

Fraglich ist, ob die Vermietung weiterer Räume an das bordellähnliche Gewerbe einen Mangel darstellt, der so erheblich ist, dass er zur Minderung berechtigt.

Unter einem Mangel im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache von dem vertraglich geschuldeten zu verstehen, wobei sowohl tatsächliche Umstände als auch rechtliche Verhältnisse in Bezug auf die Mietsache als Fehler in Betracht kommen können. Erforderlich ist allerdings, um Ausuferungen des Fehlerbegriffs zu vermeiden, stets eine unmittelbare Beeinträchtigung der Tauglichkeit bzw. eine unmittelbare Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache, wohingegen Umstände, die die Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch nur mittelbar berühren, nicht als Mängel zu qualifizieren sind.

Welche Soll-Beschaffenheit eine Mietsache aufzuweisen hat, bestimmt sich in erster Linie nach der Parteivereinbarung. Die Vertragsparteien bestimmen durch die Festlegung des dem Mieter jeweils geschuldeten vertragsgemäßen Gebrauchs, welchen Zustand die vermietete Sache spätestens bei Überlassung an den Mieter und von da ab während der gesamten Vertragsdauer aufweisen muss. Hier haben K und B jedoch keine Vereinbarung darüber getroffen, an welche Gewerbetreibende die restlichen Räume vermietet werden können. Auch durch Auslegung kann **allein in der Vermietung an einen solchen Betrieb wie vorliegend kein Mangel** gesehen werden, denn von einer konkludenten Vereinbarung kann nur ausgegangen werden, sofern sie von beiden Parteien gewollt ist. Im Grundsatz ist jedoch davon auszugehen, dass sich ein Vermieter das Recht vorbehalten möchte, die anderen Mieter selbst auszuwählen.

Siehe dazu auch: BGH, Urteil vom 15.10.2008 - XII ZR 1/07

„[21] Deshalb hat ein Mieter ohne eine entsprechende vertragliche Vereinbarung in der Regel keinen Anspruch gegen den Vermieter, einen bestimmten "Mietermix" oder ein bestimmtes "Milieuniveau" zu bewahren.“

Von dieser vertraglichen Verpflichtung des Vermieters ist jedoch die Verpflichtung zu unterscheiden, den Mieter vor Störungen des vertragsgemäßen Verbrauchs zu schützen. Diese besteht in jedem Fall auch ohne konkrete Vereinbarung. Stützt man eine Mietminderung auf die Verletzung dieser Pflicht, muss jedoch auch eine unmittelbare Beeinträchtigung festgestellt werden können.

„[21] Da den Vermieter von Gewerberäumen jedoch auch ohne besondere Vereinbarung die vertragliche Verpflichtung trifft, den Mieter vor Störungen des vertragsgemäßen Gebrauchs zu schützen, muss er bei der Vermietung von weiteren Räumlichkeiten in derselben Gewerbeeinheit dafür Sorge tragen, dass der Mieter durch die Geschäftstätigkeit der Mitmieter nicht mehr als nur unerheblich in der Nutzung der von ihm angemieteten Gewerberäume beeinträchtigt wird. Daraus folgt, dass ohne eine konkrete Vereinbarung über einen bestimmten "Mietermix", allein aus der Vermietung weiterer Räume in dem Mietobjekt an einen Gewerbebetrieb, von dem die abstrakte Gefahr ausgeht, dass andere Mieter im Gebrauch der Mietsache Beeinträchtigungen erfahren, nicht auf einem Mangel i.

S. v. § 536 Abs. 1 BGB geschlossen werden kann. **Erst wenn bei einem Mieter eine konkrete und mehr als nur unerhebliche (vgl. § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB) Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache eintritt, liegt ein Mangel der Mietsache vor, der gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Minderung der Miete führt.“**

Fraglich ist also, ob die geäußerten Befürchtungen des B zu einem Mangel in diesem Sinne führen. Äußere Einwirkungen wie hier führen nur dann zu einem Mangel i. S. v. § 536 Abs. 1 BGB, wenn sie sich **unmittelbar** auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache auswirken. Es ist also zu ermitteln, ob damit auf eine unmittelbare Beeinträchtigung des Mietgebrauchs geschlossen werden kann.

Eine solche Beeinträchtigung könnte darin liegen, dass die Stadt S. Sperrbezirksverordnungen geschaffen hat und damit derartige Betriebe als potentiell störend einschätzt.

„[25] Das Berufungsgericht hat zur Begründung einer unmittelbaren Beeinträchtigung des Praxisbetriebs der Beklagten zunächst allgemein auf die Schaffung von Sperrbezirksverordnungen verwiesen und hierzu ausgeführt, dass das Verbot von Prostitutionsbetrieben in innerstädtischen Bereichen zeige, dass derartige Betriebe als potentiell störend und jugendgefährdend angesehen würden, ungeachtet dessen, ob sich Beeinträchtigungen konkret ereignet haben. [...]. Im Übrigen **kann aus dem Zweck der abstrakt-generellen Regelung einer Sperrbezirksverordnung, die in bestimmten städtischen Bereichen zum Schutz öffentlicher Belange Prostitutionsbetriebe verbietet, ohne weitere Feststellungen nicht auf eine konkrete Beeinträchtigung des Mietgebrauchs eines gewerblichen Mieters in demselben Gebäude geschlossen werden**, in dem sich - möglicherweise unter Verstoß gegen eine Sperrbezirksverordnung - ein Prostitutionsbetrieb befindet.“

Ein Mangel könnte sich aber daraus ergeben, dass es zu Verwechslungen unter den Kunden kommen könnte, die dadurch abgehalten werden könnten, die Praxis des B zu besuchen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass es dazu noch nicht gekommen ist oder zumindest ein Rückgang der Kundenzahl nicht zu beobachten ist.

„[26] Unzutreffend nimmt das Berufungsgericht auch an, dass es für die Feststellung einer konkreten Beeinträchtigung des Mietgebrauchs nicht darauf ankomme, ob sich eine Verwechslung der Türen bereits ereignet habe oder noch bevorstehe. Die Beklagten wären nur dann im Gebrauch der von ihnen angemieteten Praxisräume konkret beeinträchtigt, wenn es tatsächlich zu entsprechenden Verwechslungen gekommen wäre und dies dazu geführt hätte, dass Patienten der Praxis der Beklagten ferngeblieben wären.“

Es kann also im Ergebnis nicht von abstrakten Gefahren und Begleiterscheinungen, die sich durch die Vermietung von Räumlichkeiten zum Betrieb eines Bordells oder bordellähnlichen Gewerbes ergeben könnten, auf eine unmittelbare Beeinträchtigung also einen Mangel an der Mietsache geschlossen werden.

Damit liegt kein Mangel im Sinne des § 536 I BGB vor, womit B den Mietzins nicht berechtigterweise mindern durfte.

III. Ergebnis

K hat gegen B einen Anspruch auf Zahlung der rückständigen Miete aus § 535 II BGB.

FAZIT:

Der Senat legt ein Urteil vor, in dem er sich ausgiebig mit dem Mangelbegriff des Mietrechts auseinandersetzt. Im Ergebnis ist es konsequent, einen solchen Mangel zu verneinen, sofern lediglich Befürchtungen des Mieters im Raum stehen, die konkreter nicht gefasst werden können.

Interessant sind auch die Ausführungen des BGH zur Beweiserhebung im Berufungsverfahren. Streitig war im gesamten Verfahren, ob es sich bei dem zweiten Massagebetrieb um ein bordellähnliches Gewerbe handelte oder nicht. Das Amtsgericht hatte zulässigerweise von einer Beweisaufnahme abgesehen, da es – wie der BGH – davon ausging, dass auch das Vorliegen der vom Beklagten behaupteten Tatsachen keinen Mietmangel begründet. Das Berufungsgericht entschied indes, dass es sich schon bei der Vermietung an ein solches Gewerbe sehr wohl um einen Mangel an der Mietsache handelt. Trotzdem hat es auch von einer Beweisaufnahme abgesehen. Nach der Entscheidung des Senats hätte sie eine solche jedoch durchführen müssen, in der der Mieter sein Vorbringen hätte beweisen müssen.

„[15] Zwar hat das Berufungsgericht seine Entscheidung auf der Grundlage der erstinstanzlich getroffenen Feststellungen zu treffen (§ 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) und ist daher nicht stets zur Durchführung einer Beweisaufnahme verpflichtet. **Kommt es indes aus der allein maßgeblichen Sicht des Berufungsgerichts für die Beurteilung des Streitfalles auf Tatsachen an, die in dem erstinstanzlichen Urteil trotz entsprechenden Parteivortrags nicht festgestellt worden sind, dann bestehen Zweifel an der Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen, die das Berufungsgericht gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 Halbsatz 2 ZPO zu eigenen Feststellungen berechtigen und verpflichten.**“