Wiederkehrende Mietmängel: Muss der Mieter ein Protokoll vorlegen?

Zur vollständigen Darlegung wiederkehrender Mietmängel muss der Mieter kein Mängel-„Protokoll" vorlegen. Grundsätzlich reicht eine Beschreibung zu

- **Art der Beeinträchtigung (hier: Partygeräusche, Musik, Verschmutzung von Gemeinschaftsflächen u.a.),**
- **Tageszeiten, Wiederholungsfrequenz und Zeitdauer der Beeinträchtigungen, wobei „ungefähre" Angaben genügen.**

BGH, U. v. 29.2.2012 – VIII ZR 155/11 – www.bundesgerichtshof.de

Der Fall: Es geht um ein großes Wohnhaus in Berlin-Mitte. Im Jahre 2005 wechselt der Eigentümer. Er vermietet freiwerdende Wohnungen nicht mehr an Dauermieter, sondern als möblierte Apartments an kurzfristig mietende Touristen. Ein Altmieter rügt folgende Mängel:

- fast täglicher Lärm durch Partys und nächtliche Heimkehrgeräusche, insbesondere nach 22 Uhr
- häufiges, insbesondere nächtliches Klingeln der Touristen bei den Dauermietern, weil weder eine Rezeption noch eine ausreichende Kennzeichnung der Apartments vorhanden ist
- häufiges Aufbetten in den Apartments, Überbelegung sowie Lärmbeeinträchtigung durch vielfachen Zu- und Abtransport der Betten
- ständige gravierende Verschmutzung des Treppenhauses und der Müllplätze
- häufige Blockaden des Fahrstuhls
- Beeinträchtigungen durch die auch sonntags tätige Putzkolonne

In einem über einen längeren Zeitraum geführten Protokoll sind konkrete Beeinträchtigungen im Einzelnen dokumentiert. Er mindert zuerst 15 % und später um 20 %. Der Vermieter kündigt schließlich wegen Zahlungsverzugs und klagt erfolgreich auf Räumung. Eine Minderung sei nicht gerechtfertigt. In einem großen Haus in Berliner Innenstadtlage sei auch bei Vermietung an „normale" Wohnungsmieter stets mit Geräuschen wie Laufen, Poltern, einzelne Streitigkeiten, gelegentliche Feiern, Türenschlagen, Verschmutzungen von Flur, Müllfläche und Fahrstuhl zu rechnen. Darüber hinausgehende, gerade durch die Vermietung an Touristen verursachte Gebrauchsbeeinträchtigungen habe der Mieter nicht hinreichend substantiiert dargetan.

> **§ 536 BGB** Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln
>
> (1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. [...]

Hintergrund: Die Minderung tritt kraft Gesetzes ein, § 536 Abs. 1 BGB. Deshalb genügt der Mieter seiner Darlegungslast, wenn er einen Sachmangel vorträgt, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Das Maß der Beeinträchtigung oder einen bestimmten Minderungsbetrag muss der Mieter nach neuerer BGH-Rechtsprechung nicht darlegen, vgl. BGH, 15.10.2011 – VIII ZR 125/11 – Info M 2011, 469 (Zühlke) – betr. u.a. Intensität und Häufigkeit von Geruchsbelästigungen im Badezimmer.

Die Entscheidung: Der BGH hebt die Entscheidung des LG Berlin auf und weist die Sache an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurück. Zwar begründe allein die Überlassung an Feriengäste noch keinen Mangel. Vielmehr komme es darauf an, wie sich diese besondere Nutzungsform konkret auswirkt. Man dürfe die Anforderungen an die Substantiierung jedoch nicht überspannen. Andernfalls werde der Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt (Art. 103 Abs. 1 GG).

Auszugehen sei von den Grundsätzen, die der Senat in der Entscheidung vom 15.10.2011 aufgestellt habe, vgl. Hintergrund. Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm oder Schmutz sei die Vorlage eines „Protokolls" nicht erforderlich. „Vielmehr genügt grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur o.ä.) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten." Dies gelte erst recht, wenn die Umstände – hier: Ausrichtung auf junges Publikum, Fehlen einer Rezeption, Angebot von Aufbettungen – derartige Beeinträchtigungen ohnehin nahelegen.

Der Mieter habe die gerügten Beeinträchtigungen „minutiös" vorgetragen. Diese Beeinträchtigungen gingen weit über dasjenige hinaus, was beim normalen Zusammenleben mehrerer Parteien kaum zu vermeiden und somit hinzunehmen ist. Das reiche aus. Eine weitere Konkretisierung der Vorfälle sei entbehrlich.

© Kottenberg/Verlag

RA Dr. Joachim Wichert, Frankfurt/M.: Der BGH knüpft nahtlos an die Entscheidung vom 25.10.2011 (a.a.O.) an. Die Rechtslage kann also mittlerweile als stabil und berechenbar bezeichnet werden.

Praxishinweis Mieter: Auch wenn der BGH bei wiederkehrenden Mängeln kein Protokoll verlangt, sollte der Mieter die Beeinträchtigungen über einen längeren Zeitraum möglichst detailliert protokollieren. Denn nach wie vor gilt: Je genauer der Mangel dargelegt wird, desto besser kann der Mieter seine Rechte durchsetzen. Zudem wird sich oft erst nach einiger Zeit absehen lassen, ob und wie regelmäßig bestimmte Beeinträchtigungen „wiederkehren". Beispiel für ein Mängelprotokoll:

Tag	Art	Beginn	Ende	Intensität	Zeuge
18.1.	Baulärm, Dielenschleifen	08.00	16.00	wie Presslufthammer in 10 m Entfernung	Fr.Schmidt
20.1.	Baulärm, Maschinen-Transport, Polieren	08.00	16.00	wie Staubsaugen im Nachbarzimmer	Fr.Arnold
21.1.	Baulärm, Maschinen-Transport, Polieren	09.00	14.00	wie Staubsaugen im Nachbarzimmer	Fr.Arnold