

Mangelbeseitigung: Wann ist die Opfergrenze überschritten?

Der Mieter kann keine Mängelbeseitigung verlangen, wenn die dafür erforderlichen Aufwendungen unverhältnismäßig hoch wären („Opfergrenze“). Wann dies der Fall ist, ist im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände wertend zu ermitteln. Ein „auffälliges Missverhältnis“ zwischen Beseitigungskosten und Verkehrswert/Mieteinnahmen indiziert jedoch eine Überschreitung der Opfergrenze. „Im Extremfall“ kann dieses Indiz so schwer wiegen, dass weitere Umstände kaum mehr berücksichtigt werden können.

LG Berlin, U. v. 7.5.2013 – 63 S 387/12 – GE 2013, 1203 – n.rkr. – Revision: BGH, VIII ZR 135/13

Der Fall: Es geht um eine Wohnung in der Calvinstraße 21 in Berlin-Moabit. Der Mieter M zahlt eine Nettokaltmiete von rund 330 €. Dem Vermieter V gehört auch das unbebaute Nachbargrundstück. Dort errichtet er einen mehrstöckigen Neubau, dessen baurechtlich genehmigte Außenwand unmittelbar an das Gebäude Calvinstraße 21 angebaut wird. Dadurch werden die Fenster in Küche und Bad der Wohnung des M verschlossen. M verlangt, die Nutzbarkeit der Fenster dergestalt wiederherzustellen, dass der Abstand zum Neubau mindestens 3 Meter beträgt. Dies erfordert einen Teilabriss mit erheblichen Kosten („namhafter sechsstelliger Betrag“). Das Amtsgericht gibt der Mangelbeseitigungsklage statt. V geht in Berufung.

§ 275 BGB Ausschluss der Leistungspflicht

(2) Der Schuldner kann die Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers steht. Bei der Bestimmung der dem Schuldner zuzumutenden Anstrengungen ist auch zu berücksichtigen, ob der Schuldner das Leistungshindernis zu vertreten hat.

Hintergrund: Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) ist nicht unbegrenzt. Zum einen entfällt er bei völliger Zerstörung der Mietsache (objektive Unmöglichkeit i.S.v. § 275 Abs. 1 BGB) und zum anderen dann, wenn der Beseitigungsaufwand unverhältnismäßig hoch wäre (sog. „Opfergrenze“). Rechtlicher Anknüpfungspunkt für die „Opfergrenze“ ist nach herrschender Auffassung § 275 Abs. 2 BGB, vgl. BGH, 20.7.2005 – VIII ZR 342/03 – Info M 2005, 246 (Zahn); BGH, 21.4.2010 – VIII ZR 131/09 – Info M 2010, 321 (Flatow) m.w.N. In der Sache muss ein „krasses Missverhältnis“ zwischen Mangelbeseitigungskosten auf der einen und Verkehrswert/Mieteinnahmen auf der anderen Seite bestehen. Dafür gibt es keine starren Grenzen oder Faustformeln, vgl. Seldeneck/Wichert/Fallack, Gewerbemiete, Baustein 143 Rdn. 4 m.w.N. Zu berücksichtigen sind vielmehr alle Umstände des Einzelfalls, vor allem:

- Höhe des Reparaturaufwands
- Nutzen der Reparatur für den Mieter
- Wert des Mietobjekts und zu erzielende Einnahmen
- Verschulden des Vermieters

Die Entscheidung: Das LG Berlin gibt der Berufung statt und weist die Mangelbeseitigungsklage ab. Die „zugemauerten“ Fenster bedeuteten zwar eine Verschlechterung der Licht- und Lüftungsverhältnisse und somit einen Mietmangel. V sei aber hier ausnahmsweise nach § 275 Abs. 2 BGB von der Mangelbeseitigung befreit, weil die „Opfergrenze“ überschritten sei. Diese lasse sich zwar nicht allein anhand einer „rechnerischen“ Gegenüberstellung von Beseitigungsaufwand und Verkehrswert/Mieteinnahmen ermitteln. Aber je ungünstiger sich diese Gegenüberstellung für den Vermieter darstelle, desto gewichtiger müssten die für die Mängelbeseitigung sprechenden Umstände sein. Ein „auffälliges Missverhältnis“ indiziere eine Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze. „Im Extremfall“ könne dieses Indiz „so stark sein, dass schwer vorstellbar erscheint, welche weiteren Umstände zu einer anderen Abwägung sollten führen können“ (Hinweis auf BGH, 21.4.2010, a.a.O.). So liege der Fall hier:

Der erstrebte Mangelbeseitigungserfolg (Wiederherstellung der ehemaligen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse) stehe in einem krassen Missverhältnis zum erforderlichen Aufwand („namhafter sechsstelliger Betrag“) und zur Höhe der Nettokaltmiete. Zudem seien nur die Funktionsräume Bad und Küche betroffen, nicht aber die zentralen Wohnräume des M. Bei wertender Gesamtbetrachtung sei zudem zu berücksichtigen, das M den Baufortschritt hingenommen habe, ohne zeitnah einen Baustopp im Wege einer Unterlassungsverfügung zu erwirken. Dies hätte ihm im Lichte von § 242 BGB zur Schadensabwendung und -minderung obliegen, um V eine Mängelbeseitigung mit erheblich geringerem Aufwand zu ermöglichen.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Das Urteil des LG Berlin mag im Ergebnis wegen der Relation der Beseitigungskosten zu Miethöhe und Mieternutzen überzeugen. Es überzeugt aber nicht, dem Mieter vorzuhalten, dass er keine gerichtliche Baustopp-Verfügung erwirkt hat. Solche drastischen Maßnahmen mögen Richter, Rechtsanwälte und andere Rechtskundige androhen und einleiten, aber doch nicht der normale Wohnungsmieter. Und wiegt nicht das Verschulden des Vermieters schwerer, vorsätzlich vollendete Tatsachen zu Lasten des Mie-

ters geschaffen zu haben? So hinterlässt diese Begründung das ungute Gefühl, dass sich der Rabiater durchgesetzt hat.



RA Dr. Joachim Wichert
aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de