


<b>Autor:</b>	Joachim Wichert	<b>Quelle:</b>	
<b>Anmerkung zu:</b>	BGH v. 17.06.2015 VIII ZR 19/14	<b>Fundstelle:</b>	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2015, 291
		<b>Normen:</b>	§ 286 BGB, § 320 BGB, § 543 BGB
		<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2015, 291

### Titelzeile

### Mietmangel: Zurückbehaltungsrecht des Mieters zeitlich und betragsmäßig begrenzt!

### Vorinstanz

LG Kassel - 1 S 73/13

### Leitsatz

Das Zurückbehaltungsrecht des Mieters bei einem Mangel ist zeitlich und betragsmäßig begrenzt. Bei der Bemessung verbietet sich jede schematische Betrachtungsweise. Maßgeblich ist die Beurteilung des Tatrichters anhand der Umstände des jeweiligen Einzelfalls.

**Das Problem** Die Parteien schließen 1988 einen Wohnraummietvertrag, wonach der Mieter zuletzt eine monatliche Miete von 530,90 € schuldet. Von März 2009 bis Oktober 2012 zahlt der Mieter wegen Schimmelbefalls in mehreren Zimmern keine oder nur einen Teil der Miete. Der Vermieter kündigt mehrfach wegen Zahlungsverzugs, u.a. mit Schreiben v. 23.10.2012, welches sich auf spezifizierte Mietrückstände i.H.v. 14.806,32 € bezieht. In der Räumungsklage streiten die Parteien u.a. darum, in welchem Umfang dem Mieter neben der Minderung ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete zusteht. Das LG Kassel als Berufungsinstanz geht wegen des Schimmelbefalls von einer Minderung der Miete um 20 % sowie einem zeitlich nicht begrenzten Zurückbehaltungsrecht in Höhe des 4-fachen Minderungsbetrags aus und weist die Räumungsklage mangels Zahlungsverzugs ab. Der Vermieter geht in Revision.

### Die Entscheidung des Gerichts

Der BGH hebt das Urteil des LG Kassel auf, weil es für die Kündigung vom 23.10.2012 die Höhe des Zurückbehaltungsrechts zu Lasten des Vermieters unzutreffend bewertet habe. Zutreffend sei allerdings, dass sich der Mieter neben der Minderung auch auf ein Zurückbehaltungsrecht gem. § 320 Abs. 1 S. 1 BGB berufen könne. Dessen Ausübung müsse aber gem. § 320 Abs. 2 BGB dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und den Grundsätzen von Treu und Glauben genügen.

Der BGH referiert sodann den Meinungsstand zu der Höhe des Zurückbehaltungsrechts: Nach einer Auffassung habe sich das Zurückbehaltungsrecht an der Höhe der (geschätzten) Mängelbeseitigungskosten auszurichten. Danach sei das Zurückbehaltungsrecht überwiegend auf das 3-5fache dieser Kosten begrenzt. Nach einer zweiten Auffassung bemesse sich das Zurückbehaltungsrecht anhand der berechtigten prozentualen Minderung der Miete. Danach werde das Zurückbehaltungsrecht überwiegend auf das 3-5fache des Minderungsbetrags taxiert. Das Minderungsrecht könne Monat für Monat ausgeübt und der Gesamtbetrag bis zur Behebung des Mangels einbehalten werden.

Dem BGH lehnt diese Ansätze aber als zu schematisch ab. Der Umfang und die Grenzen des Zurückbehaltungsrechts entzöge sich einer allgemeingültigen Betrachtung. Die Bewertung sei Sache des Tatrichters „im Rahmen seines Beurteilungsermessens aufgrund einer Gesamtwürdigung der Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben“. Bei dem Beurteilungsermessens sei lediglich folgendes zu berücksichtigen:

- Das Zurückbehaltungsrecht könne redlicherweise nur so lange ausgeübt werden, als es den Vermieter durch den ausgeübten Druck zur Mängelbeseitigung anhalte.
- Der insgesamt einbehaltene Betrag müsse in einer angemessenen Relation zu der Bedeutung des Mangels stehen.
- Bei Mängeln, welche die Gebrauchstauglichkeit nur teilweise einschränkten, sei das Zurückbehaltungsrecht „schonend“ auszuüben und zeitlich und betragsmäßig begrenzt. In Betracht komme etwa ein zusätzlicher Teil der Miete für einen längeren Zeitraum oder die gesamte Miete für einen kurzen Zeitraum.

Nach diesen allgemeinen Grundsätzen habe das LG Kassel sein Beurteilungsermessen überschritten. Denn es bewerte das Zurückbehaltungsrecht schematisch mit dem in zeitlicher Hinsicht praktisch unbegrenzten vierfachen Minderungsbetrag.

**Konsequenzen für die Praxis** Das Urteil vermag dogmatisch durchaus zu überzeugen. Auch ist es sicher richtig, dass das Zurückbehaltungsrecht zeitlich und betraglich begrenzt sein muss. Durch sein striktes Abstellen auf den Einzelfall gibt es der Praxis allerdings Steine statt Brot. Denn wer weiß schon bei Ausübung des Zurückbehaltungsrechts, wie der Tatrichter später die Umstände des Einzelfalls würdigt? Auf der Strecke bleibt die Rechtssicherheit.

**Beraterhinweis** Bei Ausübung des Zurückbehaltungsrechts ist Vorsicht geboten. Sonst droht eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Im Gewerbemietvertrag kann das Zurückbehaltungsrecht eingeschränkt werden (vgl. OLG Düsseldorf, 29.4.2014 – I-10 U 159/13, MietRB 2015, 137; *Seldeneck/Wichert/Fallak*, Gewerbemiete, 2013, Baustein 156 Rz. 12 ff.).

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

#### **Mehr zum Thema:**

Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2015, 294 (nachstehend).