

Mangel an der Mietsache – Zum Beseitigungsanspruch des Mieters

Der Vermieter schuldet nicht nur Beseitigung der Mängelsymptome (z. B. Schimmel, Feuchtigkeit etc.), sondern auch Beseitigung der zu den Mängeln führenden Ursachen, soweit bereits durch die Möglichkeit des erneuten Auftretts des Mangels die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache eingeschränkt ist und soweit es dem Mieter nicht zumutbar ist, die Gefahr des nochmaligen Auftretens des Mangels hinzunehmen. (*Leitsatz, nicht amtlich*) – LG Bremen Az: 1 S 281/17, Urteil vom 05.09.2018

› von Uwe Loose

Bestandteil eines langjährigen Wohnungsmietvertrags in einem Altbau sind auch ein Abstell- und ein Kellerraum. Im Jahr 2014 kam es zu einem Wassereintritt in diesen Kellerraum. Der Vermieter führte im Folgejahr Modernisierungsarbeiten durch und ließ die Außenwände dämmen.

1. Die Mieterin klagt wegen Feuchtigkeitsmängeln im Kellerraum vor dem Amtsgericht Bremen auf ein Minderungsrecht von 10% und ein Zurückbehaltungsrecht von weiteren 40% sowie die Beseitigung der Mangelursachen.

2. Gemäß Gutachten des Gerichtssachverständigen sind die Wandflächen feucht bis nass und durch bauseitige Umstände verursacht, vermutlich infolge kapillar eindringender Feuchtigkeit. Die Feuchtigkeitswerte seien auch für einen untergeordneten Abstell- und Lagerraum im Keller zu hoch.

3. Das Amtsgericht stellt fest (AG Bremen Az: 9 C 476/15, Urteil vom 26.10.2017), dass die Mieterin ein Minderungsrecht von 2% bis zur Beseitigung des Mangels und weiteren 6% Zurückbehaltungsrecht an den Mietzahlungen hat. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen. Ferner schuldet der Vermieter nur die Beseitigung des eigentlichen Mangels (Feuchtigkeit in den Wänden) und die Beseitigung der Mangelfolgen (Ausblühungen, Neuverputz- bzw. Neuanstrich), nicht jedoch die Beseitigung der Mangelursachen bzw. eine fachgerechte Man-

gelbeseitigung, die mit der Ursachenbehebung deckungsgleich wäre.

4. Die Mieterin legt Berufung beim Landgericht Bremen ein, da sie der Ansicht ist, dass die Mangelbeseitigung dauerhaft und fachgerecht sein müsse.

5. Das Berufungsgericht verweist zunächst auf das Gesetz (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB „... Vermieter hat die Mietsache ... in einem ... vertragsgemäßen ... Zustand zu überlassen und sie ... in diesem Zustand zu erhalten.“ und § 275 Abs. 2 BGB „... Schuldner kann die Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordert, der ... in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers steht.“) und fasst anschließend die bisherige Rechtsprechung zum Thema zusammen:

Danach hat der Vermieter die Pflicht zur Instandsetzung, d.h. die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes. Der Umfang dieser Verpflichtung hängt dabei von den Umständen des Einzelfalls ab. Die notwendigen Maßnahmen sind grundsätzlich dem Vermieter vorbehalten und können ihm im Regelfall nicht von dem Mieter vorgeschrieben werden. Der Mieter muss sich aber auch nicht mit provisorischen Reparaturmaßnahmen begnügen, sondern kann eine dauerhafte Mängelbeseitigung verlangen.

6. Das Landgericht ergänzt die bisherige Rechtsprechung wie folgt: **Der Vermieter schuldet grundsätzlich auch die Beseitigung der Mängel-**

ursachen soweit bereits durch die Möglichkeit des erneuten Auftretts des Mangels die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache eingeschränkt ist und es dem Mieter nicht zumutbar ist, die Gefahr des nochmaligen Auftretens des Mangels hinzunehmen.

Maßgebliche Abwägungskriterien für die Zumutbarkeit sind die Höhe der Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß der Schäden bei Wiederauftreten, die Stärke der Einschränkung der Benutzbarkeit der Mietsache, Häufigkeit des Auftretens des Mangels in der Vergangenheit sowie die Kosten der Mangelursachenbeseitigung.

Im vorliegenden Fall ergibt sich, dass allein die Möglichkeit des erneuten Auftretts von Feuchtigkeit im Keller die Gebrauchsmöglichkeit nicht einschränkt und deshalb die Beseitigung der Mangelursachen – jedenfalls derzeit – nicht geschuldet ist. Der betroffene Raum dient nur zu Lagerzwecken, daher ist der zu befürchtenden Schaden gering. **Ferner handelt es sich um einen Altbau, bei dem eine Anfälligkeit für Feuchtigkeit im Keller zur Natur der Sache gehört und die Mieterin daher einen gänzlich trockenen Keller nicht erwarten darf.** Damit hat die Mieterin keinen weitergehenden Anspruch auf Beseitigung etwaiger Ursachen.



Uwe Loose
Tonndorfer Weg 9
22149 Hamburg
www.uwe-loose.de