

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Substantiierungserfordernis bei Geltendmachung von Wohnungsmängeln durch den Mieter - Ferienwohnungen im selben Haus genügen nicht

BGH, Urteil vom 29. 2. 2012 - VIII ZR 155/11

von Rechtsreferendarin Eleni Datsi

Zum Substantiierungserfordernis bei der Geltendmachung von Wohnungsmängeln durch den Mieter entschied der BGH mit vorliegendem Urteil, dass zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs eine Beschreibung genügt, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur o. Ä.) es sich handelt, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Der Vorlage eines genauen Ereignisprotokolls bedürfe es nicht.

Im betreffenden Fall fühlte sich der Mieter dadurch gestört, dass der Vermieter Wohnungen im selben Haus an Touristen vermietete. Der dadurch verursachte Lärm und Schmutz veranlasste den Mieter zu einer Mietminderung von 20 %. Nach einem höheren Mietrückstand kündigte der Vermieter dem Mieter fristlos.

Der BGH führte aus, dass eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs nicht allein darin liegt, dass andere Wohnungen an Touristen vermietet werden. Denn dadurch seien andere Mieter nicht zwangsläufig anders beeinträchtigt als bei einer typischen Wohnungsbenutzung. Der Mieter habe vielmehr die Pflicht, den konkreten Sachmangel, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, zu benennen. Dabei genüge grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergebe, um welche Art von Beeinträchtigung es gehe, sowie zu welcher Tageszeit, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftrete.

Fazit: Der BGH vereinfacht die Mietminderungsmöglichkeit des Mieters beim Vorliegen eines Mangels. Frühere Beweisschwierigkeiten im Zusammenhang mit dem Mangel seitens des Mieters werden teilweise ausgeräumt. Zwar wird nunmehr kein „Protokoll“ vom Mieter bezüglich des darzulegenden konkreten Sachmangels verlangt. Dennoch sollte bei einer Geltendmachung von Mängeln darauf geachtet werden, dass diese genau beschrieben sind. Maßstab kann hier die Vorstellung sein, dass der Mangel so genau beschrieben worden ist, dass einem entscheidenden Gericht kein Beurteilungsspielraum verbleibt.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!

ANGELE Rechtsanwälte
Gartenfeldstraße 11-13
54295 Trier
0651/43099