

Vermieter muss Pflichtverletzung durch den Mieter beweisen

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Frau Rechtsanwältin Claudia Schmidt, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Vor den Gerichten gilt das Prinzip der Beweislastverteilung. Wer Ersatz eines auf eine Pflichtverletzung des Vertragspartners zurückgeführten Schadens verlangt hat demnach darzutun und nachzuweisen, dass der andere Vertragsteil eine ihn treffende Pflicht verletzt und hierdurch einen Schaden verursacht hat. Dies gilt auch dann, wenn die Pflichtverletzung in einem Unterlassen besteht. Im hier besprochenen vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall wurde die Beweislast – wie so oft – den Vermietern zugeordnet.

Ein Mieter ist hinsichtlich des Gebotes von Treu und Glauben daran gehindert, die Miete zu mindern, wenn dieser nicht rechtzeitig dem Vermieter die Mängel der Mietsache angezeigt und den Schaden dadurch begünstigt hat. Die Darlegungs- und Beweislast für die Verletzung der den Mieter treffenden Anzeigepflicht trägt allerdings der Vermieter.

In einer Mietwohnung traten Risse an den Bodenfliesen auf. Dies rügten die Mieter im Jahre 2008 gegenüber dem Vermieter. Zwischen den Parteien bestand dennoch Streit, ob die Mieter die Fliesenrisse schon zu einem früheren Zeitpunkt beanstandet hatten. Mit Schreiben aus Oktober 2008 wiesen die Mieter erneut auf die Schäden hin und kündigten für den Fall einer ausbleibenden Mängelbeseitigung die Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens an. Daraufhin minderten sie ab Oktober 2008 die monatliche Miete um 20 %. Ein Gutachten führte das Auftreten der Fliesenrisse auf einen mangelhaften Einbau des Belags zurück. Der Vermieter nahm die Mieter auf Zahlung der von ihnen einbehaltenen Minderungsbeträge (für 19 Monate) i.H.v. 2.375 € nebst Zinsen in Anspruch. Die Klage wurde abgewiesen.

Das Gericht hatte berechtigt angenommen, dass die bauseitigen Mängel an den Fußbodenfliesen eine Minderung rechtfertigten. Den Mietern sei die Mietminderung auch nicht deshalb verwehrt, weil diese den Mängeln dem Vermieter nicht rechtzeitig angezeigt haben und der Schaden dadurch sich vergrößert habe bzw. überhaupt erst entstanden sei.

Zwar ist ein Mieter nach höchstrichterlicher Rechtsprechung hinsichtlich des Gebotes von Treu und Glauben daran gehindert, eine Mietminderung in Anspruch zu nehmen, wenn und soweit dem Vermieter ein Schadensersatzanspruch zusteht. Ein solcher Schadensersatzanspruch des Vermieters scheiterte hier jedoch daran, dass sie den Mietern keine Verletzung der Anzeigepflicht nachgewiesen werden konnte. Denn im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs trägt der Vermieter die Beweislast für das Unterbleiben einer (rechtzeitigen) Mängelanzeige.

Praxishinweis:

Durch die vorstehende Entscheidung dürfte die bis dato uneinheitlich gehandhabte Rechtsprechung im Hinblick darauf, wer die den Mietern gesetzlich auferlegte Einhaltung der Anzeigepflicht von

Mängeln zu beweisen hat, erledigt sein. Ebenso dürften die vorstehenden Grundsätze auch im Gewerberaummietrecht nunmehr Anwendung finden. Den Mietern ist dennoch zu empfehlen, Mängel dem Vermieter nachweislich, d.h. durch Einwurf – Einschreiben o.ä., anzuzeigen.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 05.12.2012, Az. VIII ZR 74/12

RAin Claudia Schmidt, 25.02.2012

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

