

Fall 6: Lösung

Frage 1:

Anspruch des M gegen V auf Reparatur der Schalldämmung aus § 535 I 2 BGB

M könnte gegen V einen Anspruch auf Reparatur der Schalldämmung aus § 535 I 2 BGB haben. Das setzt voraus, dass zwischen M und V ein Mietvertrag i.S.d. § 535 BGB besteht und die Mietsache sich nicht in einem vertragsgemäßen Zustand befindet.

1. Mietvertrag, § 535 BGB

M und V haben am 1.1.2012 einen Mietvertrag i.S.d. § 535 BGB über die Überlassung der Wohnung als Unterrichtsraum geschlossen.

2. Nicht vertragsgemäßer Zustand

Durch die schadhafte Schalldämmung kann M die Wohnung nicht zum vertraglich bestimmten Gebrauch als Unterrichtsräume verwenden. Die Mietsache befindet sich daher nicht in vertragsgemäßen Zustand.

3. Ergebnis

M hat gegen V einen Anspruch auf Reparatur der Schalldämmung aus § 535 I 2 BGB.

Frage 2:

Anspruch des V gegen M auf Entrichtung der Monatsmiete von 1.000 € für den Monat Februar aus § 535 II BGB

V könnte gegen M einen Anspruch auf Entrichtung der Monatsmiete von 1.000 € für den Monat Februar aus § 535 II BGB haben.

1. Mietvertrag, § 535 BGB

M und V haben einen Mietvertrag gem. § 535 BGB geschlossen, so dass M gem. § 535 II BGB grundsätzlich zur Entrichtung der vereinbarten Miete verpflichtet ist.

2. Mietminderung gem. § 536 I 1 Alt. 1 BGB

M könnte allerdings gem. § 536 I 1 Alt. 1 BGB von der Entrichtung der Februarmiete befreit sein.

- a) Das setzt zunächst voraus, dass die Mietsache bei Überlassung einen Sachmangel hat. Ein Sachmangel i.S.d. § 536 I 1 Alt. 1 BGB liegt vor, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zu dem von den Vertragsparteien konkret vorausgesetzten vertragsgemäßen Gebrauch ganz aufgehoben ist.¹ Wie oben gesehen, kann M die Wohnung wegen der schadhafte Schalldämmung als Unterrichtsraum überhaupt nicht nutzen. Dieser Mangel liegt auch bereits bei Überlassung der Wohnung vor.
- b) Der Sachmangel ist auch nicht unerheblich i.S.d. § 535 I 3 BGB. Schon dem Wortlaut nach greift § 535 I 3 BGB nur auf die Fälle der Tauglichkeitsminderung (§ 535 I 2 BGB) nicht auf die hier gegebene vollständige Untauglichkeit (§ 535 I 1). Im Übrigen kann ein Mangel, der die vertragsmäßige Tauglichkeit vollständig aufhebt, kaum unerheblich sein.²
- c) M hat sein Minderungsrecht aus § 536 I 2 BGB auch nicht gem. § 536 b BGB verloren. Kenntnis des M vom Mangel bei Vertragsschluss i.S.d. § 536b I 1 BGB liegt nicht vor; auch sind keine Anhaltspunkte für grob fahrlässige Unbekanntheit vorhanden. § 536b I 3 BGB kommt auch nicht zur Anwendung, weil M mit der Aufforderung an V, den Mangel zu beseitigen, konkludent seine Rechte vorbehalten hat. Denn aus der Aufforderung des M geht hervor, dass M nicht auf die Mängelrechte verzichten will.
- d) Die Mietminderung gem. § 536 I 1 BGB tritt kraft Gesetzes ein, ohne dass es einer Gestaltungserklärung des M bedürfte.

3. Ergebnis

V hat gegen M keinen Anspruch auf Entrichtung der Monatsmiete von 1.000 € für den Monat Februar.

¹ Staudinger-Emmerich § 536 Rn. 5.

² Dass keine Unerheblichkeit i.S.d. § 536 I 3 BGB vorliegt, lässt sich auch damit begründen, dass Unerheblichkeit nur vorliegt, wenn die Geltendmachung der Minderung gegen § 242 BGB verstößt, insbesondere bei schnell und mit geringen Mitteln beseitigbaren Fehlern. Hier ist indes nicht erkennbar, dass der Fehler ohne großen Aufwand beseitigbar wäre; zudem drohen erhebliche Schäden an den Instrumenten des M.

Frage 3:

Anspruch des M gegen V auf Zahlung von 2.000 € wegen der entgangenen Einnahmen für den Monat Februar aus § 536 a I Alt. 1 BGB

M könnte gegen V einen Anspruch auf Zahlung von 2.000 € wegen der entgangenen Einnahmen für den Monat Februar aus § 536 a I Alt. 1 BGB haben.

1. Anwendbarkeit des § 536 a BGB

Nach Auffassung des BGH folgt aus der Verweisung auf § 536 BGB, dass § 536a BGB erst zur Anwendung kommt, wenn eine Überlassung der Mietsache an den Mieter stattgefunden hat.³ Zuvor greife das allgemeine Leistungsstörungenrecht Platz (§§ 280 ff, 311 a BGB). Ob dem zu folgen ist, oder schon vor Überlassung der Mietsache § 536 a BGB Anwendung findet, kann hier aber offen bleiben, da V die Mietsache M bereits überlassen hat. § 536 a BGB ist damit auch nach Auffassung des BGH anwendbar.

2. Mietvertrag (+)

3. Sachmangel bei Vertragsschluss

Der Anspruch aus § 536 a I Alt. 1 BGB setzt voraus, dass ein Sachmangel i.S.d. § 536 BGB bei Vertragsschluss vorhanden war.

a) Sachmangel i.S.d. § 536 BGB

Wie oben festgestellt, war die Mietsache wegen der schadhafte Schalldämmung mangelhaft i.S.d. § 536 BGB.

b) Vorhandensein des Sachmangels bei Vertragsschluss

Problematisch ist allerdings, ob die Mietsache bereits bei Vertragsschluss einen Sachmangel hatte, weil bei Vertragsschluss die Schalldämmung zwar bereits Risse hatte, der Staub aber erst ab dem 1. Februar zu rieseln begann. Nach der Rechtsprechung genügt es, wenn bei Vertragsschluss die Ursache für eine spätere Schädigung des Mieters gesetzt war.⁴ Dieser Rechtsprechung ist zuzustimmen. Andernfalls hinge die Garantiehaftung des Vermieters von dem zufälligen Zeitpunkt ab, indem sich ein Schaden manifestiert. Zudem ist eine Schädigung des Mieters bereits bei Vertragsschluss angelegt, auch wenn die Mängel in diesem Zeitpunkt noch versteckt sind.

c) Ergebnis

Es lag bei Vertragsschluss ein Sachmangel i.S.d. § 536 BGB vor.

d) § 536 a I Alt. 1 BGB setzt – anders als die §§ 280 ff und 311 a II BGB – weder Verschulden des Vermieters noch Kenntnis oder Kennen-Müssen

³ BGHZ 136, 102; aA etwa *Timme* NZM 2003, 717; *Oechsler*, NZM 2004, 647.

⁴ OLG München, ZMR 1996, 322; OLG München, NJW-RR 1990, 1099.

des Mangels voraus.

e) Die Minderung gem. § 536 I 1 BGB schließt – wie das Gesetz nun ausdrücklich klarstellt („unbeschadet der Rechte aus § 536 BGB) – das Recht des Mieters Schadensersatz zu verlangen, nicht aus.

4. Umfang der Schadensersatzpflicht, §§ 249, 252 BGB

M ist gem. §§ 536 a, 249 I BGB so zu stellen, als hätte der Vermieter ordnungsgemäß erfüllt. Wäre die Wohnung von Anfang an unterrichtstauglich gewesen, hätte M seinen Unterricht im Monat Februar abhalten können, so dass er auch die entsprechenden Einnahmen erzielt hätte. Der entgangene Gewinn ist daher – wie § 252 BGB klarstellt – vom Umfang der Schadensersatzpflicht des V umfasst.

Allerdings könnte sich M ersparte Aufwendungen i.H.v. 1.000 € anrechnen lassen müssen, weil er für den Monat Februar keine Miete entrichten muss (s. oben). Eine solche Anrechnung hat bei Aufwendungen des Geschädigten zu erfolgen, die in unmittelbarem und ausschließlichem Zusammenhang mit der Erzielung der entgangenen Einnahmen stehen. Ein solcher Zusammenhang liegt bei der Zahlung der Miete vor, so dass 1.000 € ersparte Aufwendung schadensmindernd zu berücksichtigen sind.

5. Mitverschulden des M gem. § 254 BGB

§ 254 BGB findet nach h.M. auch auf die verschuldensunabhängige Vermieterhaftung aus § 536 a I Alt. 1 BGB Anwendung.⁵ M trifft aber kein Mitverschulden, da er sich intensiv um Ersatzräume bemüht hat.

6. Ergebnis

M hat gegen V einen Anspruch auf Zahlung von 1.000 € wegen der entgangenen Einnahmen für den Monat Februar aus § 536 a I Alt. 1 BGB.

⁵ BGH NJW 1963, 1449, 1450f; Staudinger-Emmerich, § 536 a Rn. 25 m.w.N.