

BGH kassiert erneut LG Berlin: Zurückbehaltungsrecht wegen Wohnungsmängeln setzt vorherige Mängelanzeige voraus

Der BGH hat mit Urteil vom 03.11.2010 entschieden, dass der Mieter wegen eines Mangels der Wohnung, von dem der Vermieter keine Kenntnis hat, ein Zurückbehaltungsrecht erst an den Mieten geltend machen kann, die fällig werden, nachdem der Mieter dem Vermieter den Mangel angezeigt hat.

Der entschiedene Fall betrifft eine Wohnung in Berlin-Zehlendorf. Die Beklagten sind dort Mieter einer Wohnung des Klägers. Sie zahlten für die Monate April, Juni und Juli 2007 keine und für Mai 2007 lediglich einen Teil der Miete. Hieraufhin erklärte der Kläger die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Die Beklagten widersprachen der Kündigung unter Hinweis auf einen Schimmelpilzbefall in mehreren Zimmern.

Der Kläger hat mit seiner Klage unter anderem Räumung und Herausgabe der Wohnung begehrt. Das AG Schöneberg hatte der Räumungsklage zunächst stattgegeben (Urteil vom 05.12.2007 – 12 C 368/07). Das LG Berlin hat das erstinstanzliche Urteil jedoch mit Urteil vom 06.11.2009 (63 S 17/08) abgeändert und die Räumungsklage abgewiesen; es hat gemeint, die Mieter seien mit der Zahlung der Miete nicht in Verzug geraten, weil ihnen ungeachtet der unterbliebenen Anzeige des Schimmelpilzbefalls ein Anspruch auf Beseitigung dieses Mangels zugestanden habe und sie sich auf ein daraus ergebendes Zurückbehaltungsrecht betreffend die Zahlung der Miete berufen könnten.

Die gegen das Urteil des LG Berlin gerichtete Revision des Klägers hatte Erfolg und führte zur Wiederherstellung des Räumungsurteils des AG Schöneberg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hat entschieden, dass ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten an Mietzahlungen, die sie für einen Zeitraum vor der Anzeige des - dem Vermieter zuvor nicht bekannten - Schimmelpilzbefalls der Wohnung schulden, nicht in Betracht komme. Das Zurückbehaltungsrecht des § 320 BGB diene dazu, auf den Vermieter Druck zur Erfüllung der eigenen Verbindlichkeit auszuüben. Solange dem Vermieter ein Mangel nicht bekannt ist, könne das Zurückbehaltungsrecht die ihm zukommende Funktion, den Vermieter zur Mangelbeseitigung zu veranlassen, nicht erfüllen. Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters bestehe daher erst an den nach der Anzeige des Mangels fällig werdenden Mieten.

BGH, Urteil vom 03.11.2010 – VIII ZR 330/09