



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

XII ZR 175/98

vom

16. August 2000

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 16. August 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Dr. Hahne, Gerber und Prof. Dr. Wagenitz

beschlossen:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden wird insoweit angenommen, als die Klage auf Räumung und Herausgabe der Mieträume abgewiesen worden ist; im übrigen wird die Revision nicht angenommen.

Gründe:

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision hat nur im Umfang der Annahme Aussicht auf Erfolg (vgl. § 554 b ZPO in der Auslegung des Beschlusses des BVerfG vom 11. Juni 1980 - 1 PBvU 1/79 - BVerfGE 54, 277).

1. Hinsichtlich des Zahlungsverlangens hat der Senat eine Erfolgsaussicht der Revision verneint:

Nach Auffassung des Berufungsgerichts war die Klägerin aufgrund der getroffenen Abreden verpflichtet, die vom Beklagten geltend gemachten Mängel der Mietsache zu beheben. Diese tatrichterliche Auslegung des Mietvertrags ist möglich und jedenfalls revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

Aufgrund dieser Mängel ist der Mietzinsanspruch der Klägerin "auf 0" gemindert. § 3 Nr. 5 vorletzter Absatz des Mietvertrags steht dem Minderungsrecht - weil entscheidungsreif - nicht entgegen. Die Klagforderung läßt sich insoweit auch nicht auf § 557 Abs. 1 BGB stützen: Der nach Satz 1 Halbsatz 1 dieser Vorschrift als Nutzungsentschädigung geschuldete "vereinbarte" Mietzins bestimmt sich, wenn die Mietsache im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses mit Mängeln behaftet ist, nach dem geminderten Mietzins (BGH, Urteil vom 21. Februar 1990 - VIII ZR 116/89 - BGHR BGB § 537 Abs. 1 "Minderungsvereinbarung 1"). Zu einem für die mangelbehafteten Räume erzielbaren ortsüblichen Mietzins, der nach § 557 Abs. 1 Satz 1 2. Halbs. BGB als Nutzungsentschädigung verlangt werden könnte, ist nichts vorgetragen. Auch für den Ersatz eines weitergehenden Schadens, dessen Geltendmachung § 557 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter offenhält, fehlt nach Anspruchsgrund und -höhe jeder Vortrag.

2. Hinsichtlich des Räumungs- und Herausgabeverlangens hat die Revision dagegen Aussicht auf Erfolg:

Die Klägerin hat das Mietverhältnis mit ihrem Schreiben vom 23. Oktober 1996 gemäß § 554 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 wirksam gekündigt, da der Beklagte seit Mai 1996 mit dem Mietzins in Verzug war. Die vom Beklagten geltend gemachten Mängel der Mietsache schließen den Verzug nicht aus, da

vorletzter Absatz des Mietvertrags das Minderungsrecht auf anerkannte oder rechtskräftig festgestellte Mängel beschränkt. Die spätere Entscheidungsreife des Minderungsrechts läßt die Kündigung nicht wirkungslos werden.

Blumenröhr

Krohn

Hahne

Gerber

Wagenitz