



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 271/07

Verkündet am:
28. Mai 2008
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 535, 536a, 538

- a) Einen im Laufe des Mietverhältnisses auftretenden Mangel der Mietsache hat der Vermieter auch dann auf seine Kosten zu beseitigen, wenn die Mangelursache zwar der Sphäre des Mieters zuzurechnen ist, der Mieter den Mangel aber nicht zu vertreten hat, weil er die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht überschritten hat.
- b) Ist der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels der Mietsache in Verzug, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen (lassen) und zu diesem Zweck vom Vermieter einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlich erforderlichen Beseitigungskosten verlangen.

BGH, Urteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 271/07 - LG Berlin

AG Berlin-Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Mai 2008 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Wolst und die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 14. September 2007 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus der Beklagten in B. . Sie verlangt Vorschuss für die Beseitigung von in der Wohnung aufgetretenen Schwarzstaubablagerungen ("Fogging"). Die Ablagerungen traten zunächst Anfang Dezember 2002 in geringem Umfang in Küche, Bad und den Zimmern der Wohnung auf und verbreiteten sich bis Februar 2003 auf sämtliche Decken und Wände der Wohnung.
- 2 Die Klägerin forderte die Beklagten im April 2003 erfolglos zur Beseitigung der Schwarzverfärbungen auf; ebenso erfolglos verlangte sie mit Schreiben vom 7. Mai 2003 die Zahlung eines Vorschusses für die Kosten der Besei-

tigung der Verfärbungen. Der geltend gemachte Betrag von 5.423 € entspricht dem Kostenvoranschlag eines Fachbetriebes.

3 Da die Beklagten keine Zahlung leisteten, hat die Klägerin diesen Betrag mit ihrer Klage geltend gemacht.

4 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht die Beklagten antragsgemäß verurteilt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht (LG Berlin, GE 2007, 1487) hat ausgeführt:

7 Die Klägerin sei berechtigt, den geltend gemachten Betrag als Vorschuss zur Beseitigung eines Mangels zu fordern. Die aufgetretenen Schwarzverfärbungen seien ein Mangel der Mietwohnung. Ursache dieses Mangels in Form der Schwarzstaubablagerungen sei ein Zusammenwirken von Emissionen aus Wandfarbe und Teppichboden und einer Absenkung der Bauteiloberflächentemperatur während des im Winter vorgenommenen Fensterputzens und dem zusätzlichen Eintrag flüchtiger organischer Stoffe während des Fensterputzens. Damit liege die Ursache der "Fogging-Erscheinungen" nicht im Gefahrenbereich der Beklagten begründet, sondern stamme aus dem Verantwortungsbereich der Klägerin, die Wandfarbe und Teppich in die Wohnung eingebracht und die Reinigung der Fenster veranlasst habe. Dennoch habe die Klägerin den Mangel

nicht zu vertreten, weil sie die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache nicht überschritten habe. Liege - wie hier - ein Mangel der Mietsache vor, sei der Vermieter, unabhängig von einem etwaigen Verschulden auf seiner Seite, verpflichtet, den vertragsgemäßen Zustand wiederherzustellen.

II.

8 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung stand. Zu Recht hat das Berufungsgericht der Klägerin einen Anspruch auf Vorschuss in Höhe der voraussichtlich zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten zuerkannt (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB; BGHZ 56, 136, 141).

9 1. Rechtsfehlerfrei und insoweit von der Revision nicht beanstandet sieht das Berufungsgericht in den Schwarzstaubablagerungen, die nach den tatrichterlichen Feststellungen im Dezember 2002 plötzlich auftraten und sich bis Februar 2003 über sämtliche Decken und Wände der Mietwohnung der Klägerin ausbreiteten, einen Mangel der Mietsache i.S. des § 536 BGB. Dessen Beseitigung schulden die Beklagten als Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB unabhängig davon, ob die Mangelursache in ihrem eigenen oder im Gefahrenbereich der Klägerin zu suchen ist. Anders wäre das, wie das Berufungsgericht weiter zutreffend erkannt hat, nur dann, wenn die Klägerin die Entstehung des Mangels zu vertreten hätte. Das ist, wie auch die Revision nicht in Abrede stellt, hier nicht der Fall, weil die nach dem im Berufungsverfahren eingeholten Sachverständigengutachten in Frage kommenden Maßnahmen der Klägerin - die Ausstattung der Wohnung mit einem handelsüblichen Teppichboden, das Streichen der Wände mit handelsüblicher Farbe und das Reinigen der Fenster im Winter - sich als vertragsgemäßer Gebrauch der Mietwohnung darstellen, dessen Folgen der Mieter gemäß § 538 BGB nicht zu vertreten hat. Aus dem Beschluss des Senats vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 223/04 (NJW 2006, 1061)

ergibt sich nichts anderes. Dort hat der Senat ausgeführt, die Voraussetzungen für einen vom Mieter geltend gemachten Schadensersatzanspruch aus § 536a Abs. 1 Alt. 2 BGB gegen den Vermieter wegen "Foggings" seien einschließlich des Verschuldens des Vermieters vom Mieter darzulegen und zu beweisen. Insoweit gelte nur dann etwas anderes, wenn feststehe, dass die Schadensursache im Herrschafts- und Einflussbereich des Vermieters gesetzt worden sei. Im vorliegenden Streitfall ist indessen nicht über einen Anspruch auf Schadensersatz wegen eines Mangels der Mietsache nach § 536a Abs. 1 BGB zu entscheiden, sondern allein über einen Anspruch auf Beseitigung eines Mangels. Dieser Herstellungsanspruch besteht unabhängig davon, ob der Mieter Minderung geltend machen oder Schadensersatz verlangen kann (vgl. etwa Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 5. Aufl. § 535 Rdnr. 75).

10 2. Ohne Erfolg beruft sich die Revision auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 10. Januar 1962 - VIII ZR 199/60, WM 1962, 271 f.), wonach ein Mangelbeseitigungsanspruch des Mieters ausscheidet, wenn der Mangel darauf beruht, dass der Vermieter auf Wunsch des Mieters eine Veränderung der Mietsache durchgeführt hat und sich hieraus eine Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs ergibt. Die Revision meint, gleiches müsse dann gelten, wenn der Mieter selbst eine Veränderung der Mietsache vorgenommen hat, die zu einem Mangel der Mietsache führe.

11 Die Revision übersieht, dass die Mietsache nicht verändert wurde. Die von der Klägerin vorgenommene Teilrenovierung der Wohnung durch Tapezieren einiger Wände mit handelsüblicher Tapete und Verlegung eines ebenfalls handelsüblichen Teppichbodens ist keine Veränderung der Mietsache. Beides waren lediglich Maßnahmen, die der Erhaltung der Mietsache zu dienen bestimmt sind. Auch hat die Klägerin weder schuldhaft gehandelt noch mit ihren Maßnahmen die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten.

Nach § 538 BGB hat der Mieter Verschlechterungen der Mietsache, die durch vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt worden sind, nicht zu vertreten.

- 12 3. Zu Unrecht meinen die Beklagten, es sei unerheblich, ob den Vermieter grundsätzlich die Erhaltungspflicht treffe und der Mieter Verschlechterungen der Mietsache, die durch vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt wurden, nicht zu vertreten habe. Denn § 538 BGB betreffe lediglich Abnutzungen der Mietsache infolge vertragsgemäßen Gebrauchs. "Fogging-Erscheinungen" infolge des Einbringens eines Teppichbodens, Streichens der Wand oder Fensterputzens stellen indes keine Abnutzung dar. Dabei verkennt die Revision, dass zwar die Überschrift der Bestimmung des § 538 BGB lautet "Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch", die Bestimmung selbst aber nach ihrem Wortlaut ohne Einschränkung "Veränderungen oder Verschlechterungen, ..., die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden ..." erfasst. Um eine Verschlechterung handelt es sich hier. Auch enthält § 538 BGB lediglich eine klarstellende Wiederholung zu § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Danach ist der Vermieter verpflichtet, die vermietete Sache während der Miet-

zeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten
(vgl. Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Aufl., § 538 BGB Rdnr. 2).

Ball

Dr. Wolst

Hermanns

Dr. Milger

Dr. Hessel

Vorinstanzen:

AG Berlin-Schöneberg, Entscheidung vom 19.09.2006 - 11 C 303/03 -

LG Berlin, Entscheidung vom 14.09.2007 - 63 S 359/06 -