BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 222/06

Verkündet am:
16. Januar 2008
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 286 Abs. 2 Nr. 4, § 536a Abs. 1 und 2, § 539 Abs. 1

Beseitigt der Mieter eigenmächtig einen Mangel der Mietsache, ohne dass der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB), so kann er die Aufwendungen zur Mangelbeseitigung weder nach § 539 Abs. 1 BGB noch als Schadensersatz gemäß § 536a Abs. 1 BGB vom Vermieter ersetzt verlangen.

BGH, Urteil vom 16. Januar 2008 - VIII ZR 222/06 - LG Bochum
AG Recklinghausen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. September 2007 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Wiechers und Dr. Frellesen sowie die Richterinnen Hermanns und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Bochum vom 4. Juli 2006 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Durch Mietvertrag vom 28. Dezember 2001 mietete die Klägerin von dem Beklagten ab dem 1. Februar 2002 eine Doppelhaushälfte. In der Anlage zum Mietvertrag heißt es unter anderem: "Es wurde folgendes vereinbart: ... Heizung muss dringend kontrolliert werden."

2 Im Oktober 2002 erneuerte das Installateurunternehmen K. unter anderem zwei Ausdehnungsgefäße der Heizung sowie sämtliche dreizehn Heizkörperventile und legte einen Außenwasseranschluss. Die Arbeiten berechnete die Fa. K. der Klägerin, die in einem Vorprozess zur Bezahlung der Vergütung verurteilt wurde.

3 Mit der Klage hat die Klägerin von dem Beklagten Erstattung des von ihr entrichteten Werklohns und der Prozesskosten verlangt. Die Klägerin hat behauptet, dass die ausgetauschten Teile der Heizung defekt gewesen seien. Ein

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Außenwasseranschluss sei zu Beginn des Mietverhältnisses vorhanden gewesen, im Zuge von Bauarbeiten jedoch beseitigt worden; da der Beklagte nichts weiter veranlasst habe, habe die Fa. K. den Anschluss erneuert.

4 Das Amtsgericht hat die Klage nach Vernehmung von Zeugen abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsverlangen weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

7 Die Klägerin könne Ersatz ihrer Aufwendungen nicht nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB verlangen. Sie habe nicht hinreichend dargelegt, dass der Beklagte mit der Beseitigung der angeblichen Mängel der Mietsache in Verzug gewesen sei (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB). Eine Mahnung habe die Klägerin nach ihrem eigenen Vortrag nicht ausgesprochen.

8 Sie habe auch nicht dargelegt, dass die umgehende Mängelbeseitigung zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig gewesen sei (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB). Dies könne zwar bei einem Totalausfall einer Heizung in den Wintermonaten der Fall sein; dazu fehle es jedoch an hinreichendem Vortrag. Im Hinblick auf den fehlenden Außenwasseranschluss mangele es an jeglichem Sachvortrag der Klägerin zu den Voraussetzungen

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

des Verzugs oder dem Erfordernis einer sofortigen Beseitigung des bestehenden Zustands.

9 Der Klägerin stehe auch kein Aufwendungsersatzanspruch aus § 539 Abs. 1, § 683 BGB zu. Der Anwendungsbereich des § 539 Abs. 1 BGB sei nur dann eröffnet, wenn die Aufwendungen des Mieters nicht der Mängelbeseitigung im Sinne von § 536a Abs. 2 BGB dienten. § 539 Abs. 1 BGB sei nur auf solche Aufwendungen anwendbar, die der Vermieter "nicht gemäß § 536a Abs. 2 BGB zu ersetzen" habe. Das schließe Aufwendungen aus, die die Sache erst in einen zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand versetzten. Bei Aufwendungen zur Beseitigung von Mängeln sei der Mieter verpflichtet, den Vermieter gemäß § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB zunächst in Verzug zu setzen. Versäume er dies, sei ein Rückgriff auf § 539 Abs. 1 BGB nicht erlaubt.

10 Für die Begrenzung des Anwendungsbereichs des § 539 Abs. 1 BGB auf Aufwendungen, die keine Mängelbeseitigungsmaßnahmen darstellten, sei die Gesetzessystematik entscheidend. Die beschränkenden Voraussetzungen für einen Anspruch nach § 536a Abs. 2 BGB wären bei Zulassung eines Erstattungsanspruchs über §§ 539, 683 ff. BGB weitgehend hinfällig. Eine restriktive Interpretation beeinträchtige die Interessen des Mieters auch nicht unangemessen; § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB stelle sicher, dass ihm die Kosten sofort durchzuführender Notmaßnahmen zu erstatten seien.

11 Für eine restriktive Handhabung des Anwendungsbereichs des § 539 BGB spreche auch die Vermeidung von Wertungswidersprüchen. Der Bundesgerichtshof habe entschieden, dass der Käufer, der einen Mangel der Kaufsache selbst beseitige, ohne dem Verkäufer zuvor eine erforderliche Frist zur Nacherfüllung gesetzt zu haben, nicht nach § 326 Abs. 2 Satz 2, Abs. 4 BGB analog die Anrechnung der vom Verkäufer ersparten Aufwendungen für die

Mangelbeseitigung auf den Kaufpreis verlangen oder den bereits gezahlten Kaufpreis in dieser Höhe zurückfordern könne (BGHZ 162, 219).

12 Wegen des abschließenden Charakters der Regelung in § 536a Abs. 2 BGB im Hinblick auf Mängelbeseitigungsmaßnahmen durch den Mieter scheide auch ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung aus. Ein Anspruch aus § 994 BGB scheitere daran, dass die Klägerin zum Zeitpunkt der Reparaturen berechtigte Besitzerin gewesen sei.

II.

13 Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten der rechtlichen Nachprüfung stand, sodass die Revision der Klägerin trotz der Säumnis des Beklagten durch kontradiktorisches Urteil zurückzuweisen ist (BGH, Urteil vom 14. Juli 1967 - V ZR 112/64, NJW 1967, 2162).

14 Ein Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen für die Beseitigung der von ihr behaupteten Mängel steht der Klägerin unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu.

15 1. Die Klägerin hat keinen Anspruch aus § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB. Nach dieser Vorschrift kann der Mieter, der einen Mangel der Mietsache selbst beseitigt, Ersatz der erforderlichen Aufwendungen nur dann verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist. Der Revision verhilft nicht zum Erfolg, dass das Berufungsgericht keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob die von der Klägerin in Auftrag gegebenen Arbeiten der Mängelbeseitigung dienten. Dies hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei offen gelassen. Zutreffend hat es angenommen, dass die Klägerin den Beklagten mangels Mahnung nicht in Verzug gesetzt hat (§ 286 Abs. 1 Satz 1 BGB). Eine Mahnung war nicht entbehrlich, entgegen der Auffassung der Revision auch nicht nach

§ 286 Abs. 2 Nr. 4 BGB. Nach dieser Vorschrift bedarf es zur Herbeiführung des Verzugs keiner Mahnung, wenn dies aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Der Senat kann die gebotene Interessenabwägung selbst vornehmen, weil das Berufungsgericht sie unterlassen hat und weitere tatsächliche Feststellungen nicht zu erwarten sind.

16 Nach § 286 Abs. 2 Nr. 4 BGB ist eine Mahnung entbehrlich, wenn der Schuldner die alsbaldige Leistung angekündigt hat, aber gleichwohl nicht leistet (Palandt/Heinrichs, BGB, 67. Aufl., § 286 Rdnr. 25; Erman/Hager, BGB, 11. Aufl., § 286 Rdnr. 45; Staudinger/Emmerich, BGB (2006), § 536a Rdnr. 16; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 9. Aufl., § 536a Rdnr. 124; Blank in: Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., § 536a Rdnr. 37; Schmid/Harting, Mietrecht, 2006, § 536a Rdnr. 32; aA Staudinger/Löwisch, BGB (2004), § 286 Rdnr. 87). Eine solche Bedeutung kommt der Formulierung im Mietvertrag "Es wurde folgendes vereinbart: ... Heizung muss dringend kontrolliert werden" indessen nicht zu. Danach hätte die Klägerin allenfalls eine Kontrolle der Heizung, aber nicht die Beseitigung von Mängeln in Auftrag geben dürfen. Die Kontrolle der Heizungsanlage sollte vielmehr ersichtlich dazu dienen, erst einmal festzustellen, ob und inwieweit die Heizung reparaturbedürftig war. Eine Absprache dieses Inhalts konnte eine Mahnung in Bezug auf die Beseitigung von Mängeln nicht nach § 286 Abs. 2 Nr. 4 BGB entbehrlich machen.

17 2. Mit Recht hat das Berufungsgericht auch die Voraussetzungen eines Anspruchs aus § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB verneint, denn die umgehende Beseitigung der von der Klägerin behaupteten Mängel war zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache nicht notwendig. Die Vorschrift erfasst Notmaßnahmen des Mieters, die keinen Aufschub dulden und auch ohne vorherige Mahnung einen Aufwendungsersatzanspruch auslösen sollen (BT-

Drs. 14/4553, S. 41). Entsprechende Umstände, zum Beispiel einen Ausfall der Heizung im Winter (vgl. Dauner-Lieb, NZM 2004, 641, 643), hat die Klägerin jedoch, wie das Berufungsgericht mit Recht festgestellt hat, nicht vorgetragen. Das gilt, wie das Berufungsgericht ebenfalls zutreffend gesehen hat, erst recht für den Außenwasseranschluss.

18 3. Die Klägerin kann Ersatz ihrer Aufwendungen für die Beseitigung der behaupteten Mängel auch nicht nach § 539 Abs. 1 BGB in Verbindung mit den Voraussetzungen einer berechtigten (§ 683 Satz 1, §§ 677, 670 BGB) oder unberechtigten (§ 684 Satz 1, §§ 812 ff. BGB) Geschäftsführung ohne Auftrag verlangen. Entgegen der Ansicht der Revision ist nicht bereits aufgrund fehlender Feststellungen des Berufungsgerichts dazu, dass die erbrachten Arbeiten zur Mängelbeseitigung erforderlich gewesen seien, zugunsten der Klägerin zu unterstellen, dass der Anwendungsbereich des § 539 Abs. 1 BGB eröffnet ist. Denn die Klägerin hat stets geltend gemacht, dass die Arbeiten der Mängelbeseitigung gedient hätten.

19 a) Beseitigt der Wohnraummieter einen (von ihm behaupteten) Mangel der Mietsache selbst, ohne den Vermieter zuvor in Verzug gesetzt zu haben (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB), und liegt auch keine Notmaßnahme im Sinne von § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB vor, ist ein Rückgriff auf § 539 Abs. 1 BGB in Verbindung mit den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag nicht gestattet (so auch Schmidt-Futterer/Eisenschmid, aaO, § 536a Rdnr. 165; Staudinger/Emmerich, aaO, § 536a Rdnr. 41; Blank in: Blank/Börstinghaus, aaO, § 539 Rdnr. 11; Erman/Jendrek, aaO, § 536a Rdnr. 13, 20; Derleder, NZM 2002, 676, 681 f.; AnwKommBGB/Klein-Blenkers, 2005, § 536a Rdnr. 21, § 539 Rdnr. 2; jew. m.w.N.). Dieser Grundsatz knüpft an die Rechtsprechung des Senats vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts zu der Frage an, ob der Vermieter dem Mieter Aufwendungen zu ersetzen hat, wenn dieser

einen Mangel durch einen Dritten beseitigen lässt, ohne dass die Voraussetzungen des § 538 Abs. 2 BGB aF - Verzug des Vermieters mit der Mängelbeseitigung im Zeitpunkt der Selbstvornahme - vorliegen. § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB entspricht § 538 Abs. 2 BGB aF (BT-Drs. 14/4553, S. 41). Diese Vorschrift, die eine spezielle Aufwendungsersatzregelung für Fälle der Selbstbeseitigung von Mängeln der Mietsache durch den Mieter vorsah, war nach ständiger Rechtsprechung des Senats grundsätzlich abschließend, sodass in Fällen, in denen die Voraussetzungen dieser Norm fehlten, nicht auf die allgemeine Verwendungsersatzregelung in § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB aF zurückgegriffen werden konnte, weil Aufwendungen des Mieters zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands der Mietsache keine notwendigen Verwendungen im Sinne von § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB aF waren (Senatsurteile vom 22. November 1958 - VIII ZR 121/57, WM 1958, 1420, unter VI; vom 13. Februar 1974 - VIII ZR 233/72, WM 1974, 348, unter II 3; vom 30. März 1983 - VIII ZR 3/82, WM 1983, 766, unter A I 4; vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 22/92, WM 1993, 797, unter II 2 b; ebenso zum Verhältnis von § 538 Abs. 2, § 547 Abs. 2 BGB aF Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., Rdnr. II 589).

20 b) Nach einer verbreiteten Auffassung kann in Fällen einer Selbstbeseitigung von Mängeln der Mietsache durch den Mieter allerdings auf § 539 Abs. 1 BGB zurückgegriffen werden, wenn die Voraussetzungen des § 536a Abs. 2 Nr. 1 oder 2 BGB nicht vorliegen. Dies vermeide, dass dem Vermieter Vorteile zuflössen, die nur deshalb nicht ausgleichspflichtig seien, weil der Mieter das Verfahren des § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht beachtet habe (vgl. Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO, § 539 Rdnr. 3; Palandt/Weidenkaff, aaO, § 536a Rdnr. 17, § 539 Rdnr. 2; Kinne in: Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 4. Aufl., § 539 Rdnr. 6; Herresthal/Riehm, NJW 2005, 1457, 1460 f., jew. m.w.N.). Dem ist nicht zu folgen.

21 aa) Zwar könnte der Wortlaut des § 539 Abs. 1 BGB auch dahin verstanden werden, dass der Vermieter generell alle Aufwendungen zu ersetzen hat, die der Mieter nicht schon nach § 536a Abs. 2 BGB ersetzt verlangen kann. Dagegen sprechen jedoch bereits die Gesetzesmaterialien. Der Gesetzgeber hatte bei § 539 Abs. 1 BGB Mängelbeseitigungsarbeiten nicht im Blick, sondern allein Fälle, in denen der Mieter Einbauten vornimmt, die in erster Linie im eigenen Interesse liegen, wie zum Beispiel die Ausstattung von Küchen und Badezimmern (BT-Drs. 14/4553, S. 42).

22 bb) Der Anwendbarkeit des § 539 Abs. 1 BGB auf Fälle der eigenmächtigen Mängelbeseitigung durch den Mieter steht insbesondere der Zweck des § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB entgegen. Nach dieser gesetzlichen Wertung soll dem Vermieter der Vorrang bei der Beseitigung eines Mangels zukommen. Das dient zum einen deswegen auch seinem Schutz, weil er dadurch die Minderung der Miete (§ 536 BGB) oder Schadensersatzansprüche des Mieters (§ 536a Abs. 1 BGB) abwenden kann. Die dem Vermieter grundsätzlich einzuräumende Möglichkeit, den Mangel selbst zu beseitigen, soll es ihm zudem ermöglichen, die Mietsache darauf zu überprüfen, ob der behauptete Mangel besteht, auf welcher Ursache er beruht sowie ob und auf welche Weise er beseitigt werden kann, und hierzu gegebenenfalls Beweise zu sichern. Diese Möglichkeit einer Untersuchung und Beweissicherung verliert der Vermieter, wenn er nach der vom Mieter vorgenommenen Mängelbeseitigung im Rahmen der Geltendmachung eines Anspruchs aus § 539 Abs. 1 BGB in Verbindung mit den Voraussetzungen der Geschäftsführung ohne Auftrag vor "vollendete Tatsachen" gestellt wird. Hierdurch würden sich seine Verteidigungsmöglichkeiten ungerechtfertigt verschlechtern (vgl. BGHZ 162, 219, 227 ff. zum Kaufrecht; siehe auch BGH, Urteil vom 11. Oktober 1965 - VII ZR 124/63, NJW 1966, 39, unter I 4, zum Ausschluss von Bereicherungsansprüchen im Fall der Nichteinhaltung des Fristsetzungserfordernisses nach § 13 Nr. 5 Abs. 2 VOB(B)).

23 4. Entgegen der Ansicht der Revision folgt eine Zahlungsverpflichtung des Beklagten auch nicht aus dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes nach § 536a Abs. 1 BGB.

24 Ein Anspruch aus § 536a Abs. 1 Fall 2 BGB scheitert schon daran, dass die - insoweit darlegungsbelastete (Senatsbeschluss vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 223/04, NJW 2006, 1061, Tz. 2 und 3; BGH, Urteil vom 7. Juni 2006 - XII ZR 47/04, NJW-RR 2006, 1238, Tz. 8) - Klägerin nicht vorgetragen hat, dass die behaupteten Mängel der Heizungsanlage wegen eines Umstands entstanden sind, den der Beklagte zu vertreten hat. Auch die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs aus § 536a Abs. 1 Fall 3 BGB sind bereits mangels Inverzugsetzung des Beklagten nicht gegeben. Schließlich kann dahinstehen, ob die genannten Mängel schon bei Vertragsschluss vorhanden waren, denn ein Schadensersatzanspruch aufgrund verschuldensunabhängiger Garantiehaftung des Vermieters für anfängliche Mängel (§ 536a Abs. 1 Fall 1 BGB) besteht bereits aus einem anderen Grund nicht.

25 § 536a Abs. 1 BGB eröffnet keinen Anspruch auf Ersatz der vom Mieter zum Zweck der Mängelbeseitigung gemachten Aufwendungen, sofern die Voraussetzungen von § 536a Abs. 2 BGB nicht vorliegen (Erman/Jendrek, aaO; MünchKommBGB/Schilling, 4. Aufl., § 536a Rdnr. 14; aA Schmid/Harting, aaO, § 536a Rdnr. 37; BeckOK BGB/Ehlert, Stand: Februar 2007, § 536a Rdnr. 19a; Staudinger/Emmerich, aaO, § 536a Rdnr. 22, 41). Auch das wäre, wie ausgeführt, mit dem Sinn und Zweck des § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB, wonach grund-

sätzlich dem Vermieter der Vorrang bei der Mängelbeseitigung zukommt, nicht zu vereinbaren.

Ball Wiechers Dr. Frellesen

Hermanns Dr. Hessel

Vorinstanzen:
AG Recklinghausen, Entscheidung vom 19.12.2005 - 52 C 263/04 -
LG Bochum, Entscheidung vom 04.07.2006 - 11 S 350/05 -