



Dynamischer Mangelbegriff im Mietrecht

Prof. Dr. Beate Gsell
3.12.2021

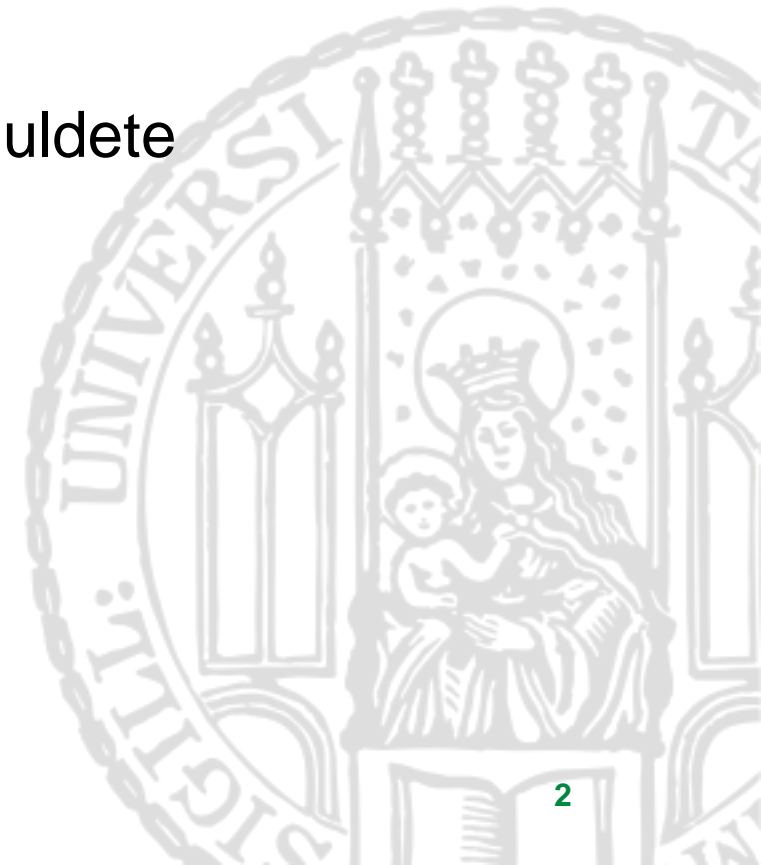


A. Einleitung

→ Mangel = Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit

Zentrale Frage

→ Inwieweit ist im Bestandsmietvertrag die vertraglich geschuldete Sollbeschaffenheit wandelbar?



Ausgangsthese

- Die Betrachtung der mietrechtlichen Mängelgewährleistung ist kaufrechtlich verzerrt.
- Eine statische Sollbeschaffenheit ist nur bei punktueller Leistungserbringung gerechtfertigt.
- Wird die Leistung hingegen über einen längeren Zeitraum erbracht, dann gibt es keinen Sachgrund, die geschuldete Qualität statisch zu beschränken auf einen einzigen Sollzustand in einem einzigen Zeitpunkt.

Zwischenfazit

- Aus dem Dauerschuldcharakter der Miete ergibt sich ganz selbstverständlich die Möglichkeit einer wandelbar vereinbarten Sollbeschaffenheit.

Anfänglich wandelbare Sollbeschaffenheit

- Explizit vereinbarte Dynamik
- Konkludent vereinbarte oder durch auslegungsbedürftigen gesetzlichen Mangelbegriff verdeckt angeordnete Dynamik



These

→ Soweit die Vertragsparteien bei Vertragsschluss spätere Änderungen der Mietsache konkret antizipiert und akzeptiert haben, ist grundsätzlich von einer konkludenten Vereinbarung einer dynamischen Sollbeschaffenheit auszugehen.



Anmietung einer frisch renovierten Wohnung

Renovierungszirkel

Anmietung frisch renoviert

starke Abnutzung



erste Abnutzung

mittlere Abnutzung



Anmietung einer frisch renovierten Wohnung

Renovierungszirkel

Renovierungsbedürftigkeit/Renovierung

starke Abnutzung



erste Abnutzung

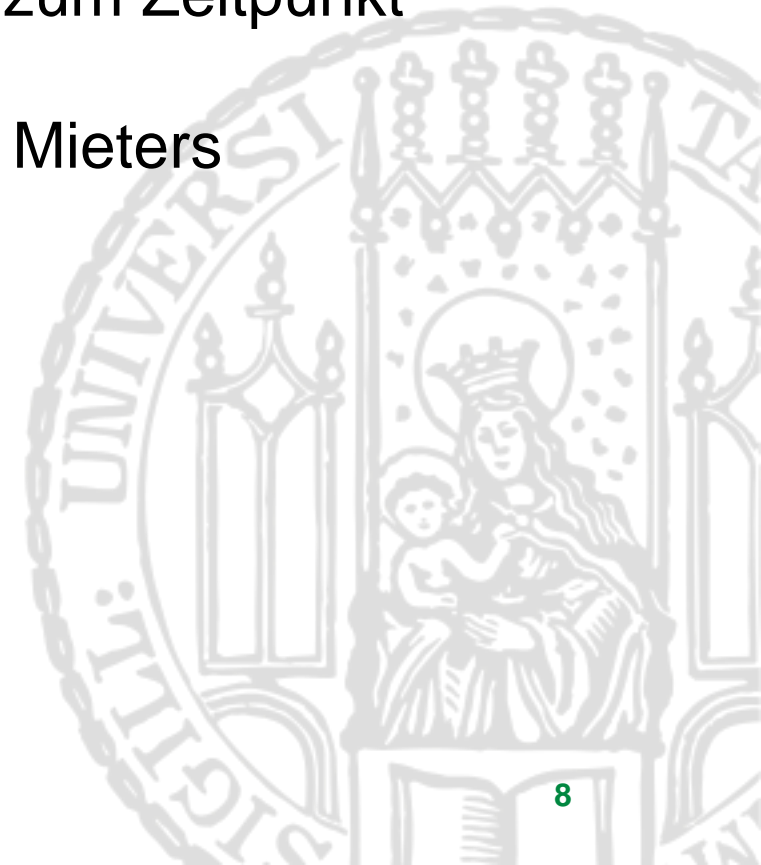
mittlere Abnutzung



Anmietung einer unrenovierten Wohnung

BGH, Urt. v. 8.7.2020 - VIII ZR 270/18 und VIII ZR 163/18

- Sollbeschaffenheit = unrenovierter Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Überlassung
- Volle Renovierung = ungerechtfertigte Besserstellung des Mieters
- Häftige Kostenbeteiligung des Mieters gerechtfertigt!

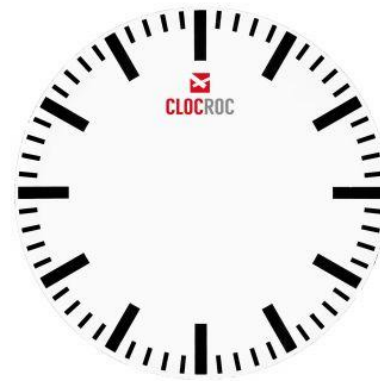


Anmietung einer frisch renovierten Wohnung

Renovierungszirkel

Anmietung Re-Renovierung

starke Abnutzung



erste Abnutzung

mittlere Abnutzung



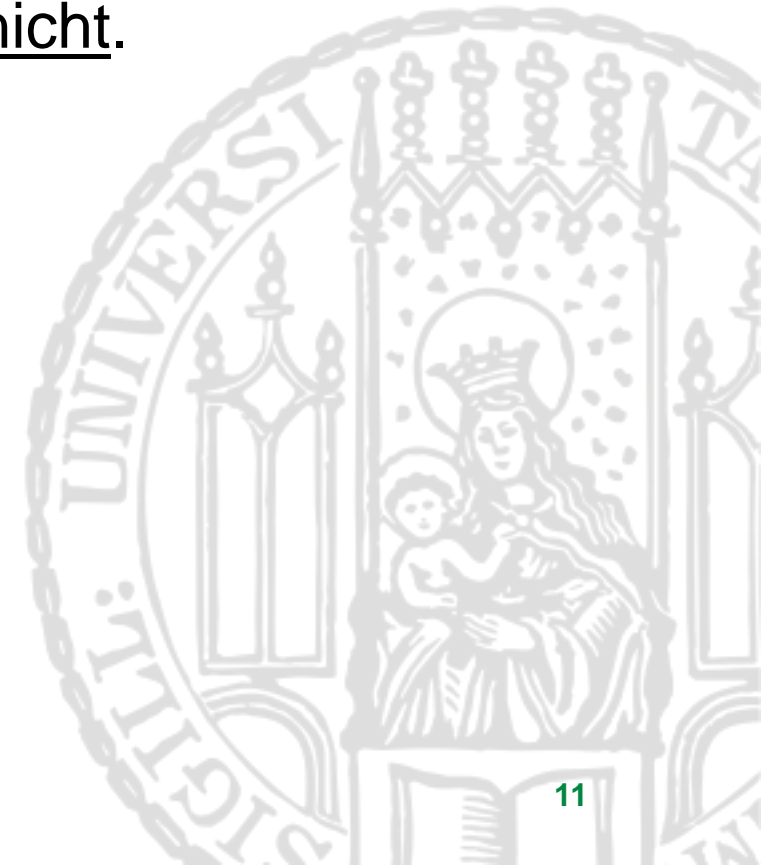
Anmietung einer unrenovierten Wohnung

Renovierungszirkel



These

- Soweit die Parteien eine künftige Entwicklung bei Vertragsschluss nicht antizipiert und als evident akzeptiert haben, verändert diese spätere Entwicklung den vertraglichen Sollzustand grundsätzlich nicht.



Anfänglich wandelbare Sollbeschaffenheit

- Konkludent vereinbarte oder durch auslegungsbedürftigen gesetzlichen Mangelbegriff verdeckt angeordnete Dynamik
- wandelbarer Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens?
 - Anpassung von Schallschutz, Wärmedämmung, Elektroinstallationen usw. geschuldet?
 - Rspr. sehr zurückhaltend! BGH, Urt. v. 5.12.2018 – VIII ZR 271/17 u. VIII ZR 67/18 zur Wärmedämmung

Anfänglich wandelbare Sollbeschaffenheit

- Konkludent vereinbarte oder durch auslegungsbedürftigen gesetzlichen Mangelbegriff verdeckt angeordnete Dynamik
- wandelbarer Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens?
 - Anpassung von Schallschutz, Wärmedämmung, Elektroinstallationen usw. geschuldet?

These

Nur ausnahmsweise ist bei einer tiefgreifenden Veränderung der Standards zeitgemäßen Wohnens im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung anzunehmen, dass sich die Vertragsparteien dann, wenn sie diese antizipiert hätten, vernünftigerweise darauf geeinigt hätten, dass der Vermieter elementare Mindeststandards einhält.

Anfänglich wandelbare Sollbeschaffenheit

- Konkludent vereinbarte oder durch auslegungsbedürftigen gesetzlichen Mangelbegriff verdeckt angeordnete Dynamik
- wandelbarer Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens?
 - Sonderfall: Neue Erkenntnisse über Gesundheitsgefahren nach h.A. zu berücksichtigen!
 - Aber: in Wahrheit anfänglich verdeckter Mangel = statische Betrachtung!

Anfänglich wandelbare Sollbeschaffenheit

- Konkludent vereinbarte oder durch auslegungsbedürftigen gesetzlichen Mangelbegriff verdeckt angeordnete Dynamik
- wandelbarer Immissionsstandard?
 - BGH, Urt. v. 29.4.2015 – VIII ZR 197/14 Bolzplatz u. BGH Urt. v. 29.4.2020 – VIII ZR 31/18 Baustellenlärm u. –schmutz:
 - grds. keine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung über künftigen Immissionsstandard
 - = dynamische Sollbeschaffenheit!

These

- Soweit die Parteien eine künftige Entwicklung bei Vertragsschluss nicht antizipiert und als evident akzeptiert haben, verändert diese spätere Entwicklung den vertraglichen Sollzustand grundsätzlich nicht.
- Dies gilt entgegen dem BGH auch für prägende Umweltbedingungen!



Nachträglich wandelbare Sollbeschaffenheit

→ Nachträglich vereinbarte Dynamik unproblematisch



Nachträglich wandelbare Sollbeschaffenheit

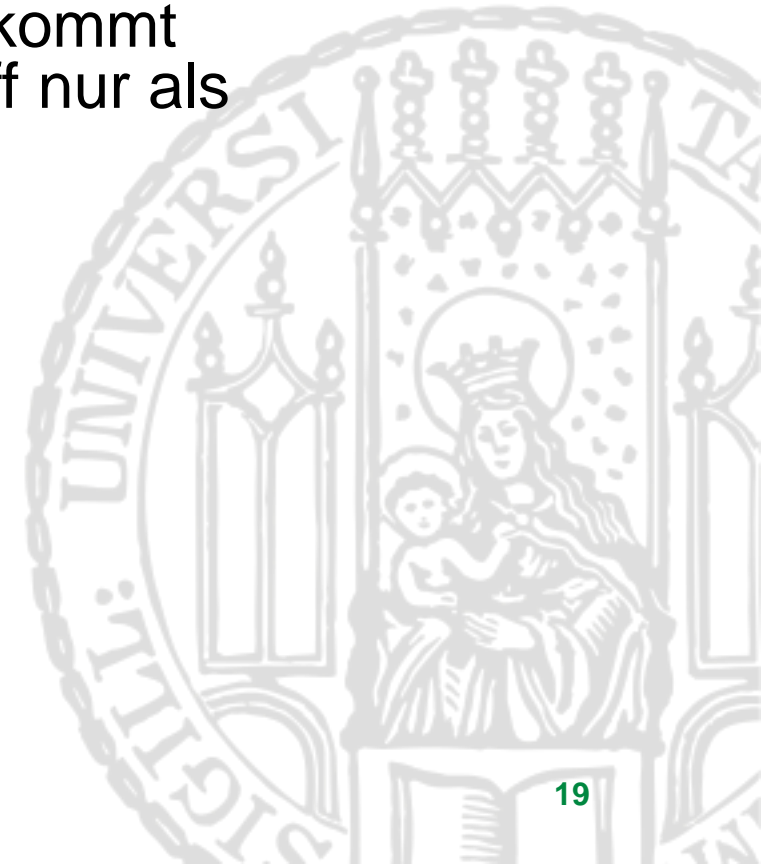
→ Einseitig angeordnete Dynamik grds. problematisch

These

Das Verbot der Änderungskündigung zum Schutz des Wohnraummieters kann eine gesetzliche Befugnis zur einseitigen Änderung der Sollbeschaffenheit durch den Vermieter rechtfertigen, soweit damit – so wie bei der Modernisierung – gesetzlich erstrebte Zwecke verfolgt werden und der Vertragsfreiheit des Mieters durch ein außerordentliches Kündigungsrecht Rechnung getragen wird.

Fazit

- Bei der Miete als Dauerschuldverhältnis ist zwar die vertragliche Sollbeschaffenheit anders als beim Kauf selbstverständlich wandelbar. Die Miete bleibt aber dennoch ein Vertrag. Grundsätzlich kommt deshalb auch bei der Miete ein dynamischer Mangelbegriff nur als anfänglich oder nachträglich vereinbarte Dynamik der Sollbeschaffenheit in Betracht.





LUDWIG-
MAXIMILIANS-
UNIVERSITÄT
MÜNCHEN

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Beate Gsell
Professor-Huber-Platz 2 · 80539 München
beate.gsell@jura.uni-muenchen.de · www.jura.uni-muenchen.de/personen/g/gsell_beate/

