

**Wohnraummiete: Mietminderung wegen Nicht-
Errichtung eines zugesicherten Balkons**

Leitsatz

Ein in einem Mietsvertrag ausdrücklich als mit vermieteter "Balkon geplant" gilt als Zusicherung im Sinne von § 536 Abs. 2 BGB, so dass spätestens ein Jahr nach Übergabe der Räume dieser Balkon auch durch den Vermieter zu errichten ist. (Rn.11)

Orientierungssatz

1. Bei einem noch zu errichtenden Objekt tritt an die Stelle der Besichtigung des Objekts selbst diejenige der Pläne, Bauantragsunterlagen usw. (Anschluss OLG Düsseldorf, 12. Dezember 2000, 24 U 118/00, ZMR 2001, 346).(Rn.11)
2. Ist der zugesicherte Balkon 3 Jahre nach Mietbeginn immer noch nicht angebaut, ist der dem Vermieter je nach den Umständen des Einzelfalls einzuräumende angemessene Zeitraum jedenfalls überschritten, so dass der Mieter zur Mietminderung berechtigt ist (hier: 3% der Brutto-Miete).(Rn.11)(Rn.27)

Fundstellen

Grundeigentum 2015, 794-795 (Leitsatz und Gründe)

weitere Fundstellen

Mietrecht kompakt 2015, 211-212 (red. Leitsatz, Kurzwiedergabe)

Diese Entscheidung zitiert

Rechtsprechung

Anschluss OLG Düsseldorf 24. Zivilsenat, 12. Dezember 2000, Az: 24 U 118/00

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 593,19 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 238,29 Euro seit 05.05.2014, aus weiteren 35,49 Euro seit 04.06.2014, aus weiteren 35,49 Euro seit 04.07.2014, aus weiteren 35,49 Euro seit 07.08.2014, aus weiteren 35,49 Euro seit 04.09.2014, aus weiteren 35,49 Euro seit 06.10.2014, aus weiteren 35,49 Euro seit 04.11.2014, aus weiteren 35,49 Euro seit 04.12.2014, aus weiteren 35,49 Euro seit 05.01.2015, aus weiteren 35,49 Euro seit 04.02.2015 sowie aus weiteren 35,49 Euro seit 04.03.2015 zu zahlen.
2. Die Beklagte wird zudem verurteilt, an den Kläger 83,54 Euro vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 22.10.2014 - dem Tag nach der Rechtshängigkeit - zu zahlen.
3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Von den Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger 22% zu tragen. Die Beklagte hat von den Kosten des Rechtsstreits 78% zu tragen.

5. Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert des Rechtsstreits wird auf 760,50 Euro festgesetzt.

Tatbestand

- 1 Eines Tatbestandes bedarf es in dieser Sache *nicht*, da ein Rechtsmittel gegen dieses Urteil unzweifelhaft *nicht* zulässig ist (§ 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO in Verbindung mit § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO), die Rechtssache *keine* grundsätzliche Bedeutung hat sowie die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts *nicht* erfordert und zudem die Parteien durch das Urteil auch jeweils *nicht* mit mehr als 600,00 Euro beschwert sind.

Entscheidungsgründe

- 2 Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts ergibt sich hier aus § 23 Nr. 2 a) GVG in Verbindung mit § 29a ZPO.
- 3 Die zulässige Klage ist jedoch nur noch im zuerkannten Umfang begründet. Dem Kläger steht gegenüber der Beklagten nämlich nur ein Anspruch auf Zahlung von Miete in Höhe von insgesamt 593,19 Euro für den Zeitraum von Mai 2014 bis einschließlich März 2015 zu (§§ 535, 536 ff. BGB), da der Beklagten ein Miet-Minderungsrecht gemäß § 536 Abs. 2 BGB in Höhe von monatlich 3% der Brutto-Miete (507,00 Euro/Monat) zur Seite stand, mithin ein Minderungsrecht in Höhe von 15,21 Euro/Monat.
- 4 Unter einer „Zusicherung“ im Sinne des § 536 Abs. 2 BGB ist zwar nur eine vertraglich bindende Erklärung des Vermieters zu verstehen, die über die bloße Angabe des Verwendungszwecks und die Beschreibung der Mietsache im Vertrag hinausgeht und aus der sich ergibt, dass er als Vermieter für das Vorhandensein einer bestimmten Eigenschaft der Räume/Mietsache garantiert und dafür einstehen will (**BGH**, NZM 2006, Seite 54; **BGH**, NZM 2005, Seite 500 **BGH**, Urteil vom 16.02.2000, Az.: XII ZR 279/97, u.a. in: NJW 2000, Seiten 1714 ff.; **BGH**, NJW 1996, Seite 1337; **BGH**, NJW 1991, Seite 912 **BGH**, NJW 1980, Seite 777; **OLG Frankfurt/Main**, Urteil vom 04.03.2005, Az.: 24 U 71/04, u.a. in: NZM 2005, Seiten 619 f. **OLG Düsseldorf**, Urteil vom 17.09.2002, Az.: 24 U 1/02, u.a. in: WuM 2003, Seite 138 **OLG Düsseldorf**, Urteil vom 12.12.2000, Az.: 24 U 118/00, u.a. in: ZMR 2001, Seiten 346 f. = WuM 2002, Seite 49 **KG Berlin**, Urteil vom 07.06.1999, Az.: 8 U 3727/97, u.a. in: NZM 2000, Seiten 461 f.; **OLG Dresden**, NZM 1998, Seite 184; **LG Frankfurt/Oder**, Urteil vom 28.05.2010, Az.: 6a S 126/09).
- 5 Gegenstand einer Zusicherung können nach § 536 Abs. 2 BGB aber sämtliche „Eigenschaften“ der vermieteten Sache/Räume sein. Eigenschaften in diesem Sinne sind alle tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse von gewisser Dauer, die auf die Wertschätzung oder Tauglichkeit der Mietsache von Einfluss sein können. Der Begriff der Eigenschaften wird hier grundsätzlich auch weit ausgelegt (**BGH**, NZM 2006, Seiten 54 ff.; **BGH**, NJW 2000, Seite 1714; **OLG Düsseldorf**, Urteil vom 17.09.2002, Az.: 24 U 1/02, u.a. in: WuM 2003, Seite 138 **OLG Düsseldorf**, Urteil vom 12.12.2000, Az.: 24 U 118/00, u.a. in: ZMR 2001, Seiten 346 f. = WuM 2002, Seite 49; **KG Berlin**, NJW-RR 2000, Seiten 819 f.; **OLG Hamburg**, NJW-RR 1998, Seite 1091). Er beschränkt sich *nicht* etwa auf die physische Beschaffenheit der Mietsache, sondern umfasst auch solche rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse der Mietsache, die vermöge ihrer Art und Dauer für die Wertschätzung oder die Brauchbarkeit der Sache von Einfluss sein können.
- 6 Sichert z.B. ein Vermieter eines Lagerhauses dem Mieter eine bestimmte Tragfähigkeit zu, so kann der Mieter grundsätzlich auch auf die Richtigkeit der Zusicherung vertrauen (**BGH**, Urteil vom 15.06.1964, Az.: VIII ZR 255/62, u.a. in: MDR 1964, Seiten 915 = BeckRS 1964, Nr.: 31191499 = „*juris*“).
- 7 Hinzu kommen muss freilich noch – um eine übermäßige Ausdehnung der Haftung des Vermieters für das Fehlen zugesicherter Eigenschaften zu verhindern –, dass die fraglichen Verhält-

nisse ihren Grund gerade in der Beschaffenheit der Mietsache haben, von ihr ausgehen und ihr auch für eine gewisse Dauer anhaften (**BGH**, NZM 2006, Seiten 54 ff.; **BGH**, NJW 2000, Seite 1714; **OLG Frankfurt/Main**, Urteil vom 04.03.2005, Az.: 24 U 71/04, u.a. in: NZM 2005, Seiten 619 f.).

- 8 Hier wurde aber zwischen den Prozessparteien **ausdrücklich** im schriftlichen Mietvertrag vom 26.02.2012 unter „§ 1 Mietgegenstand“ vereinbart, dass der Kläger der Beklagten eine Wohnung:
- 9 „...bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, **Balkon** geplant, sowie den im Kellergeschoss befindlichen Kellerraum Nr....“
- 10 vermietet.
- 11 Der „geplante“ Balkon war somit hier unstreitig Gegenstand des Mietvertrages. Der Unterschied besteht hier nur darin, dass bei einem noch zu errichtenden Objekt an die Stelle der Besichtigung des Objekts selbst diejenige der Pläne, Bauantragsunterlagen usw. tritt (**OLG Düsseldorf**, Urteil vom 12.12.2000, Az.: 24 U 118/00, u.a. in: ZMR 2001, Seiten 346 f. = WuM 2002, Seite 49). An der Errichtung dieses geplanten Balkons hat sich der Kläger jedoch nicht gehalten. Einen solchen Balkon hatte der Kläger nämlich – entgegen der Planung – selbst ca. 3 Jahre nach Abschluss des Vertrages immer noch **nicht** angebaut.
- 12 In der zwischen den Prozessparteien somit vor ca. 39 Monaten **ausdrücklich** schriftlich im Mietvertrag erfolgten Vereinbarung konnte die Beklagte als Mieterin aber berechtigterweise eine Garantieerklärung des Klägers als Vermieters dahingehend sehen, dass zumindest in einem angemessenen, unter § 271 Abs. 1 BGB zu bestimmenden Zeitraum ein Balkon an ihrer Wohnung errichtet wird. Der § 271 Abs. 1 BGB betrifft insofern die Zeit für die Leistung. Gemeint ist damit der Tag oder ein anderer bestimmter Zeitpunkt, an dem der Mieter die Überlassung der Sache/Räume vollständig verlangen und der Vermieter sie bewirken kann. Die Vorschrift ordnet insoweit an, dass dies sofort geschehen kann, wenn eine Zeit für die Leistung weder bestimmt noch aus den Umständen zu entnehmen ist.
- 13 Der § 271 Abs. 1 BGB enthält damit grundsätzlich eine zur sofortigen Fälligkeit und Erfüllbarkeit führende Regel, die so lange anzuwenden ist, bis feststeht, dass - sieht man Fällen einer gesetzlichen Bestimmung der Leistungszeit ab - ein bestimmter anderer Leistungszeitpunkt rechtsgeschäftlich bestimmt ist oder sich sonst wie aus den Umständen des Falls ergibt.
- 14 An einer rechtzeitigen Herstellung fehlt es, wenn die für die Überlassung bestimmte Frist überschritten und damit Fälligkeit eingetreten ist. Diese Frist kann sich aus der Parteivereinbarung oder aus den Umständen ergeben (§ 271 Abs. 1 BGB). Dazu sind der Wortlaut des Vertrages und die Umstände des Einzelfalls, namentlich die der Gegenseite erkennbare wirtschaftliche Bedeutung an der Einhaltung einer Frist, zu würdigen (**BGH**, Urteil vom 08.03.2001, Az.: VII ZR 470/99, u.a. in: NJW-RR 2001, Seite 806).
- 15 Im Zweifel hat der Schuldner/Vermieter nach Abschluss des Mietvertrages mit der Herstellung alsbald zu beginnen und sie in angemessener Zeit zügig zu Ende zu führen (**BGH**, Urteil vom 08.03.2001, Az.: VII ZR 470/99, u.a. in: NJW-RR 2001, Seite 806; **OLG Hamm**, Urteil vom 11.11.2009, Az.: I-12 U 49/09, u.a. in: BauR 2011, Seiten 1169 ff.; **OLG Hamburg**, Urteil vom 29.10.2009, Az.: 6 U 253/08, u.a. in: BauR 2012, Seite 300 = IBR 2012, 13).
- 16 Dementsprechend braucht ein Mieter zur Fälligkeit der Überlassung der im Mietvertrag angeführten Sachen/Räume auch **nicht** besonders vorzutragen; es ist vielmehr Sache des Vermieters als Schuldner, der sich auf Fehlen der Fälligkeit beruft, darzulegen und im Bestreitensfalle zu beweisen, dass aufgrund einer rechtsgeschäftlichen Festlegung oder der Umstände des Falls erst zu einem bestimmten anderen späteren Zeitpunkt zu leisten war bzw. ist (**BGH**, Urteil vom 21.10.2003, Az.: X ZR 218/01, u.a. in: NJW-RR 2004, Seiten 209 f.; **OLG Hamburg**, Urteil vom 29.10.2009, Az.: 6 U 253/08, u.a. in: BauR 2012, Seite 300 = IBR 2012, 13).
- 17 Bei Anwendung dieser unmittelbar aus § 271 Abs. 1 BGB folgenden Grundsätze ist allerdings zu berücksichtigen, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der Schuldner im Zweifel nach Vertragsschluss mit der Herstellung alsbald zu beginnen und sie in angemessener Zeit zügig zu Ende zu führen hat, wobei die für die Herstellung notwendige Zeit in Rechnung zu stellen ist (**BGH**, Urteil vom 21.10.2003, Az.: X ZR 218/01, u.a. in: NJW-RR 2004, Seiten 209 f.; **BGH**,

Urteil vom 08.03.2001, Az.: VII ZR 470/99, u.a. in: NJW-RR 2001, Seite 806). Mit Ablauf dieser angemessenen Fertigstellungsfrist tritt jedoch die Fälligkeit ein.

- 18 Die hiesige Vereinbarung im Mietvertrag enthebt den Kläger/Schuldner/Vermieter somit zwar von dem Vortrag, dass der Balkon überhaupt erst zu einem späteren, nach der Vereinbarung des Mietvertrages liegenden Zeitpunkt fertigzustellen und der Beklagten/Gläubigerin/Mieterin zu überlassen ist. Bei Streit, wann im konkreten Fall die angemessene Fertigstellungsfrist tatsächlich abgelaufen ist und deshalb Fälligkeit eintritt, bleibt der Kläger/Schuldner/Vermieter aber für die insoweit maßgeblichen Umstände weiterhin darlegungs- und beweispflichtig (**BGH**, Urteil vom 21.10.2003, Az.: X ZR 218/01, u.a. in: NJW-RR 2004, Seiten 209 f.).
- 19 Insofern war es hier auch nicht Sache der Beklagten/Mieterin darzulegen, dass der Balkon bei vertragsgemäßem Verhalten spätestens zum Zeitpunkt ihrer Mietzinsminderung (d.h. zum 01.05.2014) bereits hätte errichtet sein können. Vielmehr musste der Kläger/Vermieter/Schuldner darlegen und im Bestreitensfalle beweisen, dass er auch dann, wenn er sich rechtzeitig um eine zügige Errichtung des Balkons gekümmert hätte, außerstande gewesen wäre, den Balkon noch vor dem 01.05.2014 vertragsgemäß zu erstellen (**BGH**, Urteil vom 17.10.2003, Az.: V ZR 84/02, u.a. in: NJW-RR 2004, Seiten 79 ff.; **BGH**, Urteil vom 11.10.2001, Az.: III ZR 288/00, u.a. in: NJW 2002, Seiten 888 ff.; **BGH**, BGHZ Band 143, Seiten 362 ff.).
- 20 Auf den Streitfall angewendet bedeutet dies – da die hiesigen Mietvertragsparteien einen konkreten Termin für die Errichtung des Balkons im Mietvertrag vom **26. Februar 2012** nicht getroffen haben, sondern nur vereinbarten, dass der „**Balkon geplant**“ sei, dass es danach darauf ankommt, wann nach den Umständen des Streitfalls die angemessene Fertigstellungsfrist für diesen Balkon abgelaufen war und ob diese Frist schon **vor** dem **01. Mai 2014** lag.
- 21 Zum Zeitpunkt der ersten Mietminderung durch die Beklagte im Mai 2014 – mithin ca. **26 Monate** nach Abschluss des Mietvertrags - war diese angemessene Fertigstellungsfrist jedoch bei weitem schon abgelaufen (zur Länge einer angemessenen Frist vgl. u.a.: **OLG Hamburg**, BauR 2012, Seite 300 für die Lieferung und Montage von Fenstern: **6 Monate**).
- 22 Insofern kann hier also **nicht** darauf abgestellt werden, dass der Beklagten eine Wohnung mit „geplanten“ Balkon vermietet worden ist und insofern diese Wohnung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages noch keinen Balkon hatte. Zwar hat die Beklagte diesen Zustand über zwei Jahre hinweg ohne Mietminderung geduldet. Jedoch ergibt sich aus dem Mietvertrag, dass eine Zusage seinerseits durch den Kläger/Vermieter erfolgt war, der Beklagten einen Balkon noch anzubauen. Dies ist bisher aber immer noch nicht erfolgt. Diese Zusage ist als Erweiterung des Mietvertrages anzusehen, so dass das Fehlen des Balkons spätestens nach Ablauf einer angemessenen Frist von **höchstens einem Jahr** einen Mangel der Mietsache darstellt (**AG Köln**, Urteil vom 21.10.2003, Az.: 212 C 60/03, u.a. in: WuM 2005, Seiten 239 f.).
- 23 Ist die Mietsache somit – wie hier – mit einem Mangel im Sinne des § 536 Abs. 2 BGB behaftet, ist der Mieter für die Zeit, während der die Tauglichkeit aufgehoben oder gemindert ist, auch von der Entrichtung der Miete ganz oder teilweise befreit. Diese Befreiung von der Mietzahlungspflicht tritt zudem automatisch ein, solange die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache herabgesetzt oder aufgehoben ist (**BGH**, NJW 1995, Seite 254; **BGH**, NJW-RR 1991, Seite 779; **BGH**, NJW 1987, Seite 432; **BGH**, ZMR 1985, Seite 403).
- 24 Diese Mietminderung tritt im Übrigen auch unabhängig davon ein, ob der Vermieter den Mangel zu vertreten hat oder nicht, ob die Mangelursache in seinem Einflussbereich liegt (**BayObLG**, NJW 1987, Seite 1950) oder ob ihm die Beseitigung des Mangels möglich ist (**BGH**, NJW 1987, Seite 432).
- 25 Bemessungsgrundlage der Minderung nach § 536 BGB ist im Übrigen die **Brutto**-Miete einschließlich einer Nebenkostenpauschale oder einer Vorauszahlung auf die Nebenkosten (vgl. **BGH**, Urteil vom 23.06.2010, Az.: VIII ZR 256/09, u. a. in: WuM 2010, Seiten 480 ff. = MDR 2010, Seite 916 = Das Grundeigentum 2010, Seiten 1047 f. = NJW 2010, Seiten 2648 f. = NZM 2010, Seiten 614 f. = ZMR 2010, Seiten 938 f.; **BGH**, Urteil vom 20.07.2005, Az.: VIII ZR 347/04, u. a. in: WuM 2005, Seiten 573 ff. = NJW 2005, Seiten 2773 f. = NZM 2005, Seiten 699 f. = Grundeigentum 2005, Seiten 1120 f. = ZMR 2005, Seiten 854 f. = DWW 2005, Seiten 371 f. = MDR 2006, Seiten 197 ff.; **OLG Hamm**, NJWE-MietR 1996, Seite 80; **OLG Frankfurt/Main**, WuM

1986, Seite 19; **LG Berlin**, *Grundeigentum* 2007, Seiten 1188 f.; **LG Frankfurt/Main**, *WuM* 2007, Seiten 316 f. = *ZMR* 2007, Seiten 698 f.).

- 26 Nach § 536 Abs. 1 BGB ist der Mieter nur zur Entrichtung einer angemessenen herabgesetzten Miete verpflichtet, wenn der Mangel die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache mindert. Eine Beeinträchtigung der Balkonnutzung bewertet die Rechtsprechung in der Regel insofern mit **2%** bis maximal **10%** (**LG Berlin**, Urteil vom 13.11.2013, Az.: 18 S 99/13, u.a. in: *Grundeigentum* 2014, Seiten 60 f.; **AG Berlin-Tempelhof/Kreuzberg**, Urteil vom 15.01.2014, Az.: 2 C 207/13, u.a. in: *Grundeigentum* 2014, Seite 751; **AG Wetzlar**, Urteil vom 15.12.2008, Az.: 38 C 1467/08, u.a. in: *ZMR* 2009, Seiten 542 f.; **AG Ibbenbüren**, Urteil vom 10.12.2003, Az.: 3 C 554/03, u.a. in: *WuM* 2007, Seite 405; **AG Hamburg-Wandsbek**, Urteil vom 08.02.2002, Az.: 716A C 265/01, u.a. in: *WuM* 2002, Seiten 486 f.; **AG Potsdam**, Urteil vom 09.03.1995, Az.: 26 C 406/94, u.a. in: *WuM* 1996, Seite 760).
- 27 Unter Berücksichtigung der hier konkret gegebenen Umstände erscheint dem erkennenden Gericht vorliegend eine Mietminderung von **3%** der **Brutto-Miete** von 507,00 Euro/Monat für angemessen und ausreichend, mithin ein Betrag von **15,21 Euro/Monat**, so dass die Beklagte hier auch berechtigt war, die Miete in dieser Höhe ab Mai 2014 nicht mehr an den Kläger zu zahlen, und zwar so lange nicht, bis der Kläger/Vermieter diesen Mangel behebt, in dem er einen Balkon an der Wohnung der Beklagten errichten lässt (**LG Hamburg**, Urteil vom 29.11.1996, Az.: 311 S 119/96, u.a. in: *WuM* 1997, Seiten 432 f.; **AG Hamburg**, Urteil vom 03.04.1996, Az.: 40b C 2532/94, u.a. in: *WuM* 1997, Seiten 432 f.).
- 28 Die Mietzahlungsklage ist aus diesem Grunde auch nur in Höhe von **593,19 Euro** für den hier streitigen Zeitraum als begründet anzusehen und im Übrigen in der Hauptsache abzuweisen.
- 29 Der Zinsanspruch beruht auf § 286 und § 288 BGB.
- 30 ... (im Übrigen zu den vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten)...
- 31 Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits stützt sich auf §§ 91 und 92 ZPO.
- 32 Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11, § 711 und § 713 ZPO.
- 33 Zudem ist noch der Wert des Streitgegenstandes des Rechtsstreits durch das Gericht festzusetzen gewesen.