



BGH: Zugebaute Fenster in der Calvinstraße sind nicht zu beanstanden

29.04.2014 Fachinformation

Der BBU hatte bereits über eine Entscheidung des LG Berlin berichtet, das den Anspruch einer Mieterin auf den Abriss eines unmittelbar an ihr Küchen- und Badfenster angebauten Gebäudes abgewiesen hatte. Am 22. Januar nun hat der BGH mit einem Hinweisbeschluss (Az. VIII ZR 135/13) mitgeteilt, dass er beabsichtige, die diesbezügliche Revision zurückzuweisen, da kein Grund für deren Zulassung vorliege. Unter welchen Umständen die Zumutbarkeits-/Opfergrenze überschritten sei, müsse unter Berücksichtigung der beiderseitigen Parteiinteressen ermittelt werden.

Im zu entscheidenden Fall ließ der Vermieter in der Calvinstraße im Jahre 2010/2011 auf einem ihm gehörenden Nachbargrundstück ein mehrstöckiges Wohnhaus errichten, das mit einer Außenwand unmittelbar an die Giebelseite des Gebäudes angrenzt, in dem sich die Küchen- und Badfenster der an die Mieterin vermieteten und ebenfalls im Eigentum des Vermieters stehenden Wohnung befinden. Diese Beeinträchtigung wollte die Mieterin nicht hinnehmen und beanspruchte die Herstellung eines Mindestabstandes von drei Metern zwischen den beiden Gebäuden. Diesen Anspruch hat das LG Berlin zurückgewiesen und dies damit begründet, dass der Vermieter dem Anspruch des Mieters auf Beseitigung des Mangels mit Erfolg den Einwand aus § 275 Abs. 2 BGB (Überschreiten der Opfergrenze) entgegenhalten könne. Hiergegen legte die Mieterin Revision zum BGH ein, die das LG zugelassen hatte.

Der BGH hat jedoch das Urteil des LG Berlin nicht beanstandet und darauf hingewiesen, dass die Revision keine Aussicht auf Erfolg habe, da der Vermieter die Einrede aus § 275 Abs. 2 BGB auch nicht dadurch verliere, dass er den zum Mangel der Mietsache führenden Umstand (Errichtung des Neubaus direkt an der Grundstücksgrenze) vorsätzlich herbeigeführt habe. Auch bei einem vorsätzlich herbeigeführten Leistungshindernis obliege die wertende Gesamtbetrachtung dem Tatrichter, ob er angesichts der zu berücksichtigenden Gesamtumstände des Einzelfalls die Einrede für begründet erachte oder nicht.

Der BGH beanstandete die Entscheidung des LG nicht, nach der der Erfolg der erstrebten Mangelbeseitigung in keinem Verhältnis zum Aufwand der Mangelbeseitigung stehe. Dieser Aufwand belaufe sich wegen des erforderlichen Teilabrisses des neu errichteten Gebäudes zumindest auf einen namhaften sechsstelligen Betrag. Somit läge ein krasses Missverhältnis zwischen dem Mangelbeseitigungsaufwand und dem Mangelbeseitigungserfolg vor, zumal von den Beeinträchtigungen nicht zentrale Wohnräume, sondern allein Funktionsräume betroffen waren.

Der Beschluss kann im Bereich Recht des BBU abgerufen werden.