

Entscheidungsanmerkung

Rechtskraftumfang bei abgewiesener Zahlungsklage/Mietminderung und Leistungsverweigerungsrecht

1. Wird eine Klage auf Zahlung von Miete ganz oder teilweise mit der Begründung abgewiesen, die Miete sei aufgrund von Mängeln gemindert, erwachsen – als bloße Vorfragen – weder die Ausführungen zum Bestehen von Mängeln noch die vom Gericht angesetzten Minderungsquoten in Rechtskraft.

**2. Weigert sich der Mieter, die Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter, dessen Mitarbeiter oder von ihm beauftragte Handwerker zu dulden, ist er ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich zu einer weiteren Minderung nicht mehr berechtigt und entfällt ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht in der Weise, dass einbehaltene Beträge sofort nachzuzahlen sind und von den ab diesem Zeitpunkt fälligen Mieten ein Einbehalt nicht mehr zulässig ist. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Mängelbeseitigung unter Berufung darauf verweigert, dass er im Hinblick auf einen anhängigen Rechtsstreit über rückständige Miete (hier: Prozess mit dem Rechtsvorgänger des Vermieters) den bestehenden mangelhaften Zustand aus Gründen der „Beweissicherung“ erhalten will.
(Amtliche Leitsätze)**

ZPO § 322 Abs. 1

BGB § 320 Abs. 1 S. 1, Abs. 2

BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18 (LG Dresden, AG Dresden)¹

I. Sachverhalt

Die Beklagten (M1 und M2) waren seit 1998 Mieter einer Dachgeschosswohnung. Zuletzt schuldeten sie eine monatliche Gesamtmiete in Höhe von 785 €. Die Vermieter wechselten während der Dauer des Mietverhältnisses mehrfach. Zuletzt erwarb die Klägerin (V3) das Hausgrundstück und wurde Vermieterin.

Zwei frühere Vermieter (V1 und V2) nahmen M1 und M2 klageweise auf Mietpreiszahlung in Anspruch. Beide Klagen wurden zumindest teilweise abgewiesen, weil die Miete aufgrund von Wohnungsmängeln gemindert war.

Im Einzelnen begehrte V1 mit ihrer Klage Mietpreiszahlungen für den Zeitraum von Januar 2003 bis April 2008. In der Begründung des hierzu am 10.12.2010 ergangenen und dann rechtskräftig gewordenen Urteils wurde eine Mietminderung i.H.v. 25 % für die Zeit von Mai bis September sowie von 35 % für die Zeit von Oktober bis April eines jeden Jahres festgestellt.

In der Zahlungsklage der V2, mit der Mietpreiszahlungen für den Zeitraum von November 2010 bis September 2012 geltend gemacht wurden, wurde mit rechtskräftigem Urteil vom 1.2.2017 entschieden, dass auch hier nicht die volle vereinbarte Miete verlangt werden kann. Das Gericht führte in seiner Begründung ebenfalls aus, dass der Mietpreis wegen Mängeln gemindert ist, und zwar in einer Höhe von 10 % für die Monate Mai bis September sowie von 20 % für die Monate Oktober bis April eines jeden Jahres.

Auch an V3 zahlten M1 und M2 nicht die gesamte vertraglich vereinbarte Miete. In der Zeit von März 2014 bis Mai 2017 beriefen sie sich sowohl auf Mietminderung und darüber hinaus auch auf ein Leistungsverweigerungsrecht. Zusätzlich zu dem Minderungsbetrag hielten M1 und M2 in den Wintermonaten jeweils 99,82 € und in den Sommermonaten 256,82 € zurück. Im März 2016 verweigerten M1 und M2 eine Mängelbeseitigung durch V3. Sie begründeten dies damit, dass zu dieser Zeit über die Zahlungsklage der V2 noch nicht entschieden war und bei einer Mängelbeseitigung Beweismittel über den Zustand der Wohnung zerstört würden.

V3 sprach mehrere schriftliche außerordentliche Kündigungen aus, unter anderem am 27.7.2016. Sie begehrte die Räumung und Herausgabe der Wohnung.

II. Problemstellung

V3 verlangt von M1 und M2 Räumung und Herausgabe der Wohnung gem. § 546 Abs. 1 BGB.

Ein solcher Anspruch setzt gem. § 546 Abs. 1 BGB die Beendigung des Mietverhältnisses voraus. Als Beendigungstatbestand kommt hier die außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs gem. § 543 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 3 lit. b BGB in Betracht. M1 und M2 müssten also mit der Mietzahlung in Höhe eines Betrags in Verzug sein, der die Miete für zwei Monate erreicht. Maßgeblich ist demnach die Beantwortung der Frage, ob M1 und M2 womöglich nur eine geminderte Miete (§ 536 Abs. 1 S. 2 BGB) zahlen mussten bzw. die Mietzahlung bis zur Mängelbeseitigung verweigern durften (§ 320 Abs. 1 BGB).

Im Urteil des BGH werden in diesem Rahmen zwei Probleme von allgemeiner Bedeutung erörtert. Zunächst geht es darum, ob in der Klage der V3 das Gericht an die Feststellungen über Mängel und Höhe der Mietminderung aus den Urteilen gegen V1 und V2 gebunden ist (1). Zudem bezieht der BGH Stellung zum Verhältnis von Mietminderung gem. § 536 Abs. 1 BGB und dem Leistungsverweigerungsrecht aus § 320 BGB (2).

1. Bindung an rechtskräftige Urteile

Wenn die Entscheidung über einen Streitgegenstand in Rechtskraft erwachsen ist, darf dieser Streitgegenstand nicht noch einmal eingeklagt werden.² Die erneute Klage wäre unzulässig.³ Demnach bewirkt die Rechtskraft eine Endgültigkeit, die

¹ Die Entscheidung ist abgedruckt in WuM 2019, 309 und online abrufbar unter <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&az=VIII%20ZR%2012/18&n=95971> (29.7.2019).

² BGH NJW 2014, 314 (314 Rn. 13 m.w.N.); Musielak, in: Musielak/Voit, Kommentar zur ZPO, 16. Aufl. 2019, § 322 Rn. 1; Saenger, in: Saenger, Kommentar zur ZPO, 8. Aufl. 2019, § 322 Rn. 12.

³ BGH NJW 2014, 314 (314 Rn. 13).

nur in seltenen Fällen durchbrochen werden kann, vgl. §§ 578 ff. ZPO. Zudem vermag der rechtskräftige Teil einer Entscheidung auch Gerichte in nachfolgenden Prozessen zu binden.⁴

Weil in dem der hier betrachteten Entscheidung zugrunde liegenden Prozess teilweise andere Parteien beteiligt waren, als in den vorausgegangenen Prozessen (die V3 selbst war nur in dem hier zu betrachtenden Rechtsstreit Partei), stellt sich die Frage, wieso ein Urteil zwischen V1 oder V2 und den Mietparteien überhaupt für und gegen V3 wirken kann (subjektive Rechtskraft, § 325 ZPO). Außerdem ist es fraglich, wie weit die vorangegangenen Urteile in Rechtskraft erwachsen sind (materielle Rechtskraft, § 322 ZPO).

a) Subjektive Rechtskraft

Grundsätzlich wirken rechtskräftige Urteile gemäß § 325 Abs. 1 Var. 1 ZPO nur für und gegen die Parteien des Rechtsstreits.⁵ § 325 Abs. 1 Var. 2 ZPO macht von diesem Grundsatz eine Ausnahme, in dem er die Wirkung des rechtskräftigen Urteils auf die Rechtsnachfolger der Parteien erstreckt. Rechtsnachfolger in diesem Sinne ist auch, wer als Erwerber von Wohnraum gem. § 566 Abs. 1 BGB an die Stelle des Vermieters tritt.⁶ Welche Feststellungen des Urteils sich aber auf Rechtsnachfolger erstrecken, hängt freilich davon ab, wie weit die materielle Rechtskraft reicht.⁷

b) Materielle Rechtskraft

Wenn in einem Rechtsstreit über eine Frage entschieden wurde, ist das Gericht in einem späteren Prozess, in dem es auf diese Frage als Vorfrage ankommt, an die vorangegangene Entscheidung gebunden, soweit diese an der Rechtskraft im Sinne des § 322 Abs. 1 ZPO teilnimmt.⁸ Deshalb war im vorliegenden Prozess relevant, welche Entscheidungen aus den vorangegangenen Prozessen gegen V1 und V2 in Rechtskraft erwachsen sind und dadurch, falls sie bei der Prüfung des Räumungs- und Herausgabeanspruchs als Vorfrage relevant sind, das Gericht binden.⁹

Gem. § 322 Abs. 1 ZPO sind Urteile der Rechtskraft insoweit fähig, als über den durch die Klage erhobenen Anspruch entschieden ist.

Nach dem Wortlaut des § 322 Abs. 1 ZPO erwächst also nur die Entscheidung über den erhobenen Anspruch in Rechtskraft. Die Rechtskraft der Entscheidung erstreckt sich dem-

nach nicht auf die in den Entscheidungsgründen bejahten oder verneinten Vorfragen bzw. Normvoraussetzungen.¹⁰

2. Minderung und Leistungsverweigerungsrecht

Der Vermieter ist gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB verpflichtet, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und diesen Zustand während des Mietverhältnisses zu erhalten. Falls die Tauglichkeit der Mietsache wegen eines Mangels zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder diese Tauglichkeit gemindert ist, greift die rechtsvernichtende Einwendung¹¹ gem. § 536 Abs. 1 BGB. Zweck dieser Norm ist vor allem, die Äquivalenz von Mietpreis und Gebrauchsmöglichkeit herzustellen.¹² Die Minderung tritt gem. § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes ein, sofern die Voraussetzungen der Norm vorliegen.¹³ Der Mieter muss also nur einen geminderten Mietpreis zahlen.

Dem Mieter steht daneben die Einrede des nicht erfüllten Vertrags gem. § 320 BGB zu.¹⁴ Denn der Vermieter ist, wie schon aufgezeigt, verpflichtet, die Mietsache während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Um Druck auszuüben, damit der Vermieter einen Mangel beseitigt, kann der Mieter über die Minderung hinaus die Zahlung des Mietpreises verweigern.¹⁵ Hierbei ist freilich § 320 Abs. 2 BGB zu beachten, wenn der Vermieter zumindest einen Teil seiner Leistung erbracht hat¹⁶ (wenn bspw. bei Wohnungsmängeln der Mangel nicht die vertragsgemäße Nutzung der gesamten Wohnung verhindert). Das Leistungsverweigerungsrecht kann dann je nach Einzelfall begrenzt werden.¹⁷

Wo die Mietminderung nach § 536 Abs. 1 BGB also in erster Linie darauf abzielt, die Gegenleistung wegen einer Tauglichkeitsminderung anzupassen, zielt das Leistungsverweigerungsrecht gem. § 320 BGB darauf ab, den Vermieter zur Erfüllung seiner vertraglichen Pflicht aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB anzuhalten.

⁴ BGH NJW 1993, 3204 (3205).

⁵ *Gottwald*, in: Münchener Kommentar zur ZPO, 5. Aufl. 2016, § 325 Rn. 1 sowie § 322 Rn. 1; *Gruber*, in: Beck'scher Online-Kommentar zur ZPO, 32. Ed., Stand: 1.3.2019, § 325 Rn. 1.

⁶ *Gruber* (Fn. 5), § 325 Rn. 15; *Lehr*, in: Beck'scher Online-Kommentar zum Mietrecht, 16. Ed., Stand: 1.3.2019, § 566 BGB Rn. 65.

⁷ BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 28.

⁸ *Musielak* (Fn. 2), § 322 Rn. 10.

⁹ BGH NJW 2003, 3058 (3059 m.w.N.).

¹⁰ BGH NJW-RR 2013, 757 (758 Rn. 6); BGH NJW-RR 1999, 376 (377); *Gottwald* (Fn. 5), § 322 Rn. 91; *Gruber* (Fn. 5), § 322 Rn. 27.

¹¹ *Weidenkaff*, in: Palandt, Kommentar zum BGB, 78. Aufl. 2019, § 536 Rn. 1.

¹² *Häublein*, in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Aufl. 2016, § 536 Rn. 1; *Eisenschmid*, in: Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 13. Aufl. 2017, § 536 BGB Rn. 3.

¹³ *Häublein* (Fn. 12), § 536 Rn. 27.

¹⁴ BGH NJW 2015, 3087 (3090 Rn. 49); *Teichmann*, in: Jauernig, Kommentar zum BGB, 17. Aufl. 2018, § 536 Rn. 2; *Weidenkaff* (Fn. 11), § 536 Rn. 6; *Bieber*, NZM 2006, 683 (686).

¹⁵ Zum Ganzen: BGH NJW 2015, 3087 (3090, Rn. 49 ff.); auch die Mietminderung kann praktisch gesehen natürlich Leistungsdruck auf den Vermieter ausüben, siehe hierzu *Häublein* (Fn. 12), § 536 Rn. 1.

¹⁶ BGH NJW 2015, 3087 (3090 Rn. 50).

¹⁷ BGH NJW 2015, 3087 (3091 f. Rn. 59; eine Zusammenstellung der verschiedenen hierzu vertretenen Meinungen geben Rn. 51 bis 58 desselben Urteils).

III. Die Entscheidung des BGH

Nach der Entscheidung des BGH hat V3 gegen M1 und M2 einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung gem. §§ 546 Abs. 1, 985 BGB.¹⁸ Das Mietverhältnis wurde nach Auffassung des BGH spätestens durch die Kündigung vom 27.7.2016 beendet und konnte auf den Kündigungsgrund des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. b BGB gestützt werden.¹⁹

Der BGH stellt fest, dass M1 und M2 alleine aufgrund der Zahlungen, die unter Berufung auf ein Leistungsverweigerungsrecht gem. § 320 Abs. 1 BGB ausgeblieben waren, den eine außerordentliche Kündigung legitimierenden Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten über mehrere Termine gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. b BGB erreicht haben.²⁰ Für das Erreichen dieses Betrags ist auch für den Fall des Vorliegens einer Mietminderung die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete maßgeblich.²¹

So wird die Prüfung, ob das Leistungsverweigerungsrecht gem. § 320 BGB M1 und M2 zustand bzw. weggefallen ist zum Dreh- und Angelpunkt der Entscheidung. Fällt das zunächst bestehende Leistungsverweigerungsrecht weg, werden sofort alle bis dahin verweigerten Zahlungen fällig.²² Wäre dies der Fall, kann der Kündigungsgrund gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. b BGB bejaht werden.

Auf Zahlungen, die aufgrund (behaupteter) Minderung gem. § 536 Abs. 1 S. 2 BGB ausgeblieben sind, käme es gar nicht mehr an.

Obwohl der BGH im Ergebnis davon ausgeht, dass das Leistungsverweigerungsrecht zwischenzeitlich weggefallen war²³, macht das Gericht noch Ausführungen zur Bindungswirkung der Mängelfeststellung und der Höhe der Minderung im Prozess von V1²⁴ gegen M1 und M2.

Hierzu führt der BGH zunächst aus, dass die Wirkung der rechtskräftigen Urteile für und gegen V3 gem. §§ 265, 325 Abs. 1 Var. 2 ZPO nur so weit reichen kann wie die materielle Rechtskraft gem. § 322 Abs. 1 ZPO selbst.²⁵ Urteile sind aber gem. § 322 Abs. 1 ZPO der Rechtskraft nur insoweit fähig, als über den durch die Klage erhobenen Anspruch entschieden ist. Die Rechtskraft beschränkt sich demnach auf den unmittelbaren Streitgegenstand, also die konkrete Rechtsfolge, die aufgrund eines bestimmten Lebenssachverhalts im Urteil ausgesprochen wird.²⁶

In den vorangegangenen Prozessen war über Ansprüche auf *Mietzahlung* gem. § 535 Abs. 2 BGB gestritten worden. An

der Rechtskraft dieser Urteile nimmt also gem. § 322 Abs. 1 ZPO die Entscheidung teil, ob und wenn ja in welcher Höhe Ansprüche auf Mietzahlung bestehen. Die *Feststellung von Wohnungsmängeln* und die *Höhe der Mietpreisminderung* aufgrund dieser Mängel sind demgegenüber bloße *Vorfragen*.²⁷ Auch wenn hierzu in den Entscheidungsgründen Ausführungen gemacht wurden, nehmen diese nicht an der Rechtskraft und so auch nicht an der Bindungswirkung der Entscheidung teil.

Ein Leistungsverweigerungsrecht gem. § 320 Abs. 1 BGB wegen Nichterfüllung der Vermieterpflicht gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB vermochte die ausgebliebenen Mietzahlungen nicht zu legitimieren. Nach den Ausführungen des BGH ist das Leistungsverweigerungsrecht im März 2016 weggefallen, als M1 und M2 eine Mängelbeseitigung auf Veranlassung der V3 nicht gestatteten.²⁸

Der BGH wiederholt zunächst den Grundsatz, wonach das Leistungsverweigerungsrecht gem. § 320 Abs. 1 BGB als Druckmittel neben der Mietminderung eingesetzt werden kann, um den Vermieter zur Mängelbeseitigung (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) anzuhalten.²⁹ Mit dieser Funktion als Druckmittel ist es aber unvereinbar, dem Mieter ein Leistungsverweigerungsrecht auch dann noch zuzugestehen, wenn er die Mängelbeseitigung durch den Vermieter verweigert. Denn eine Ausübung von Druck ist nicht mehr angebracht, wenn der Vermieter den Mangel nicht beseitigen kann, sei es weil der Mangel auf andere Weise beseitigt wurde oder weil der Mieter die Beseitigung verhindert.³⁰ Wenn das Leistungsverweigerungsrecht auf diese Weise seinen Zweck verloren hat, werden alle verweigerten Beträge „grundsätzlich sofort zur Zahlung fällig.“³¹

Der BGH erachtete die Ablehnung der Mängelbeseitigung auch nicht deshalb für berechtigt, weil M1 und M2 Beweise für ein Verfahren sichern wollten, in dem es auf das Vorhandensein der Mängel ankam. Das Gericht schließt sich insofern den Ausführungen der erstinstanzlichen Entscheidung an, wonach die Mängel im Verfahren auch mit Lichtbildern oder durch Zeugenvernehmung der die Beseitigung vornehmenden Handwerker bewiesen werden können.³²

IV. Fazit

Im Urteil stellten sich Grundfragen aus dem Prozess- und dem Mietrecht.

Bei (zumindest teilweisen) klageabweisenden Urteilen erwachsen der Subsumtionsschluss und der „ausschlaggebende Abweisungsgrund“³³ in Rechtskraft. Bei einer abgewiesenen Zahlungsklage umfasst die Rechtskraft also bloß die Feststellung, dass dem Kläger im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung kein Zahlungsanspruch gegen den Beklag-

¹⁸ BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 17.

¹⁹ BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 17.

²⁰ BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 23.

²¹ BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 21; BGH NJW 2018, 939 (940 Rn. 19).

²² BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 23.

²³ BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 32

²⁴ Wegen der Mängel, die im Prozess der V2 gegen M1 und M2 in Streit standen, waren auch in diesem Verfahren hinreichende Feststellungen getroffen worden, vgl. BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 26.

²⁵ BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 28.

²⁶ BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 30.

²⁷ BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 31.

²⁸ BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 32.

²⁹ BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 42.

³⁰ BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 40 f.

³¹ BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 41.

³² BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 12/18, Rn. 52.

³³ BGH NJW 1993, 3204 (3205).

ten Zustand.³⁴ So fügt sich der Schluss des BGH, die Rechtskraft bei einer Klage auf Mietzahlung erfasse nicht die Feststellung von Mängeln und das Maß der Minderung, konsequent ein. Aus der Klage der V1 gegen M1 und M2 erwuchs lediglich in Rechtskraft, dass Zahlungsansprüche in bestimmter Höhe bestehen bzw. nicht bestehen.

Auch die Aberkennung eines Leistungsverweigerungsrechts ab dem Zeitpunkt der nicht gestatteten Mängelbeseitigung überzeugt. Eine ähnliche Wertung ist für die Minderung in § 536c Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BGB zu erblicken. Diese Vorschrift lässt die Berechtigung des Mieters entfallen, Minderung geltend zu machen, wenn der Vermieter aufgrund unterlassener Mängelanzeige nicht Abhilfe schaffen konnte. Verhindert der Mieter die Beseitigung eines Mangels, kann er sich ab dem Zeitpunkt, zu dem der Mangel voraussichtlich behoben gewesen wäre, nicht mehr auf die Minderung berufen (§ 242 BGB).³⁵ Diese Entscheidung zum Wegfall des Leistungsverweigerungsrechts bei Wohnungsmängeln ergänzt diese Wertungen.³⁶

Wiss. Mitarbeiter Julian Kanert, Chemnitz

³⁴ BGH NJW 1981, 1517 (1517); BGH NJW 1993, 3204 (3205).

³⁵ BGH NJW 2015, 2419; *Schüller*, in: Beck'scher Online-Kommentar zum MietR, 15. Ed., Stand: 1.3.2019, § 536 Rn. 15.

³⁶ Zur unberechtigten Zutrittsverweigerung zwecks Mängelbeseitigung: BGH NJW 2010, 3015, Rn. 46 und 48.