

## **Mandanten-Information 1/2009**

Sehr geehrte Damen und Herren,

### **Eigenmächtige Mängelbeseitigung des Mieters unzulässig**

Der Bundesgerichtshofes (BGH) hat mit Urteil vom 16.01.2008 – VIII ZR 222/06 entschieden, dass der Mieter auf eigenes Risiko handelt, wenn er Mängel der Mietsache eigenmächtig beseitigt. Dieser Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Im Mietvertrag wurde zwischen den Parteien vereinbart, dass die Heizungsanlage „dringend kontrolliert werden muss“. Dem kam der Vermieter zunächst nicht nach. Daraufhin lässt die Mieterin die angeblichen Mängel durch ein Installateurunternehmen beseitigen und verlangt nunmehr vom Vermieter, dass dieser ihre verauslagten Aufwendungen erstattet.

Der BGH versagt der klagenden Mieterin einen Aufwendungsersatzanspruch, weil es an dem dafür erforderlichen Verzug des beklagten Vermieters fehlen sollte. Die Mieterin durfte sich bezüglich ihre eigenmächtigen Handelns nicht auf die oben genannte Vereinbarung im Mietvertrag berufen. Dieser Hinweis könne die erforderliche Mahnung nicht ersetzen, weil damit keine Leistungsaufforderung verbunden ist. Zudem soll nach der gesetzliche Wertung dem Vermieter der Vorrang bei der Beseitigung eines Mangels zukommen. Er soll zunächst darüber entscheiden dürfen, auf welche Weise und durch wen eine Mängelbeseitigung erfolgen soll. Ihm stehe außerdem ein Prüfungsrecht zu, ob überhaupt ein Mangel vorliegt.

Damit erteilte der BGH dem eigenmächtigen Handelns des Mieters eine Absage. Die Entscheidung des BGH ist zuzustimmen. Der Vermieter kann, auch wenn er zur Mängelbeseitigung verpflichtet ist, nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden.

### **Darlegungs- und Beweislast beim Verbrauchsgüterkauf**

Der Verbraucher ist eine natürliche Person, die nicht im Rahmen einer (selbständigen) beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit handelnd von einem Unternehmer eine bewegliche Sache kauft. Verbrauchsgüter sind neue oder gebrauchte bewegliche Sachen, die an einem Verbraucher verkauft werden.

Nach der gesetzlichen Bestimmung des § 476 BGB wird vermutet, dass beim Verbrauchsgüterkauf ein Mangel schon zur Zeit der Lieferung bestand, wenn dieser innerhalb von 6 Monaten danach auftritt. § 476 BGB regelt demzufolge eine gesetzliche Beweislastumkehr zu Gunsten der Verbraucher.

Der BGH hat hierzu in seiner grundlegenden Entscheidung vom 02.06.2004 – VIII ZR 329/03 zu Recht darauf hingewiesen, dass auch im Hinblick auf die Bestimmung des § 476 BGB weiterhin vom Käufer bewiesen werden muss, dass die Sache überhaupt mit einem Mangel behaftet ist.

Der Sachverhalt stellte sich wie folgt dar:

Es wurde ein gebrauchter Opel Vectra verkauft. Das Fahrzeug hatte knapp fünf Monate nach Übergabe einen Motorschaden erlitten. Der Sachverständige konnte nicht aufklären, ob Grund des Motorschadens ein Fahrfehler des Käufers oder ein Materialfehler des Zahnriemens war. Da der Motorschaden erst nach Übergabe des PKW's aufgetreten war, musste der Käufer zunächst beweisen, dass überhaupt ein Mangel vorlag. Da dem Käufer dieser Beweis nicht gelang, konnte er sich nicht auf die zu seinen Gunsten bestehende Beweislastumkehr des § 476 BGB berufen mit der Folge, dass er mit seinen Gewährleistungsrechten gegen den Verkäufer zurückgewiesen wurde.

Somit ist festzustellen, dass nach dieser Rechtsprechung des BGH die in § 476 BGB vorgesehene Beweislastumkehr zu Gunsten des Käufers nicht gilt, wenn die Frage, ob überhaupt ein Sachmangel vorliegt, offen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Pfob  
Rechtsanwalt