

# Verfassungsgerichtshof Berlin

## Beschluss

Art 10 Abs. 1, 15 Abs. 1 Verf BE, §§ 536 Abs. 1 S 3 BGB, 522 Abs. 2 ZPO

- 1. Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebotes ist jedoch dann mit dem verfassungsrechtlich garantierten Anspruch auf rechtliches Gehör nicht mehr vereinbar, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze findet.**
- 2. Das ist unter anderem dann der Fall, wenn ein Gericht verkennt, dass die Ablehnung eines Beweises für eine erhebliche Tatsache nur zulässig ist, wenn diese so ungenau bezeichnet ist, dass ihre Erheblichkeit nicht beurteilt werden kann, oder wenn sie ins Blaue hinein aufgestellt worden ist.**
- 3. Die Missachtung der eindeutigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs verletzt Art. 10 Abs. 1 VvB in seiner Ausprägung als Willkürverbot.**
- 4. Willkür liegt unter anderem dann vor, wenn ein Gericht von der höchstrichterlichen Auslegung einer Norm abweicht, ohne eine eingehende Auseinandersetzung mit der Rechtslage oder eine sonstige Rechtfertigung für die Abweichung erkennen zu lassen**
- 5. Der Mieter, der sich gegenüber dem Zahlungsanspruch des Vermieters auf einen Mangel der Mietsache beruft und daraus eine Minderung des Mietzinses herleitet, muss nur konkrete Sachmängel darlegen, die die Tauglichkeit der Sache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen.**
- 6. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung durch den Mangel fällt dagegen nicht in die Darlegungslast des Mieters. Liegt der behauptete Mangel vor, so ist, gegebenenfalls unter Heranziehung eines Sachverständigen, der Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung zu klären.**

VerfGH Berlin, Beschluss vom 23. Januar 2013, Az. 11/12

### **Tenor:**

Der Beschluss des Landgerichts Berlin vom 1. November 2011 - 63 S 290/11 - verletzt den Beschwerdeführer in seinen Grundrechten aus Art. 10

Abs. 1 und 15 Abs. 1 VvB. Er wird aufgehoben und die Sache an das Landgericht Berlin zurückverwiesen.

Damit wird der Beschluss des Landgerichts Berlin vom 16. Dezember 2011 - 63 S 290/11 - gegenstandslos.

Das Verfahren ist gerichtskostenfrei.

Das Land Berlin hat dem Beschwerdeführer die notwendigen Auslagen zu erstatten.

### **Gründe:**

I.

Der Beschwerdeführer wendet sich in einem Mietminderungsstreit gegen den seine Berufung zurückweisenden Beschluss des Landgerichts Berlin.

Der Beschwerdeführer war von 2005 bis Ende November 2011 Mieter einer dem Beteiligten zu 2 gehörenden Dachgeschosswohnung. Zu der Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> gehörte eine Dachterrasse, deren Fläche von ca. 48 m<sup>2</sup> im Mietvertrag zu einem Drittel als Wohnfläche angerechnet wurde. Ab März 2009 minderte der Beschwerdeführer die monatliche Warmmiete von 1.090 EUR fortlaufend um 10 Prozent wegen Verschleißerscheinungen des Holzbelages der Dachterrasse.

Der Beteiligte zu 2 erhob Klage vor dem Amtsgericht Schöneberg, mit der er unter anderem die infolge der Minderung angefallenen Mietrückstände für den Zeitraum von März 2009 bis Februar 2010 geltend machte. Der Beschwerdeführer beantragte widerklagend die Feststellung, dass er zur Minderung berechtigt sei, ihm wegen des behaupteten Mangels ein Zurückbehaltungsrecht bis zur Instandsetzung der Dachterrasse zustehe, sowie die Verurteilung des Beteiligten zu 2 zur Instandsetzung der Terrasse. Er behauptete unter Beweisantritt, der Holzbelag der Dachterrasse zeige stark zunehmende Verschleißerscheinungen. Eine Vielzahl von Schrauben hätten sich aus der Verankerung gelöst und stünden ca. 2 bis 3 cm über. Einzelne Holzdielen hätten sich nach oben abgelöst und bildeten mit den benachbarten Dielen keine ebene Fläche mehr. Das Holz sei an einigen Stellen morsch und brüchig geworden. Auf der Oberfläche hätten sich bis zu 10 cm große Vertiefungen gebildet. Für den Benutzer bestehe Unfall- und Verletzungsgefahr. Zum Beleg der Mängel reichte der Beschwerdeführer Fotos des Terrassenbelages ein.

Das Amtsgericht Schöneberg gab sowohl der Klage des Beteiligten zu 2 Zug um Zug gegen Durchführung der Mängelbeseitigungsarbeiten als auch der auf Instandsetzung und Feststellung des Zurückbehaltungsrechts gerichteten Widerklage des Beschwerdeführers statt. Der Terrassenbelag sei schadhaft. Dem Beschwerdeführer stehe ein Instandsetzungsanspruch zu. Die Miete sei jedoch nach § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB nicht gemindert, weil nur

eine unerhebliche Minderung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache vorliege.

Mit der hiergegen eingelegten Berufung machte der Beschwerdeführer geltend, dass der Mangel nicht als unerheblich einzustufen sei. Er legte unter Beweisantritt (Zeugenbeweis und Sachverständigengutachten) den Zustand der Dachterrasse nochmals dar und verwies auf eine erhebliche Unfall- und Verletzungsgefahr.

Mit Schreiben vom 27. September 2011 wies das Landgericht den Beschwerdeführer darauf hin, dass beabsichtigt sei, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO als offensichtlich unbegründet zurückzuweisen. Aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung handele es sich nicht um eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung. Die Nutzungsmöglichkeit der Terrasse sei trotz des Zustandes des Fußbodens nur geringfügig eingeschränkt. Das Aufstellen von Möbeln und der Aufenthalt dort seien weiterhin möglich. Angesichts der Größe der Terrassenfläche im Verhältnis zur Wohnfläche wäre eine etwaige geringfügige Einschränkung der Nutzbarkeit in Relation zur Wohnungsnutzung von untergeordneter Bedeutung.

Mit Schreiben vom 14. Oktober 2011 nahm der Beschwerdeführer zu dem Hinweisschreiben Stellung und legte unter Beifügung von Fotos und Wiederholung der Beweisangebote dar, dass der Belag nicht nur optische Mängel aufweise, sondern eine konkrete Verletzungs- und Unfallgefahr darstelle, die sich zwischenzeitlich auch realisiert habe. Am 21. August 2011 habe eine morsche Holzbohle beim Begehen der Terrasse plötzlich nachgegeben und der Beschwerdeführer sei mit einem Bein ca. 43 cm tief abgesackt. Die Terrasse sei nur noch zu einem Viertel ihrer Fläche begehbar. Der Terrassenbelag müsse komplett ausgewechselt werden, weshalb der Mangel nicht unerheblich sei.

Mit Beschluss vom 1. November 2011 wies das Landgericht die Berufung unter Verweis auf das Hinweisschreiben gemäß § 522 Abs. 2 ZPO als offensichtlich unbegründet zurück. Der Schriftsatz vom 14. Oktober 2011 gebe zu einer abweichenden Beurteilung keinen Anlass. Angesichts des für die Zeit ab März 2010 geltend gemachten Minderungsrechts sei der Umstand, dass eine Bohle der Terrasse seit dem 21. August 2011 ein Loch aufweise, für die Gesamtbewertung des Mangels von keiner wesentlichen Bedeutung. Es lasse sich dem Vorbringen des Beschwerdeführers nicht nachvollziehbar entnehmen, aufgrund welcher Tatsachen nunmehr nur noch 25 Prozent der Terrassenfläche begehbar sein sollten. Ein Mangel sei auch dann unerheblich, wenn der Gebrauchswert der Mietsache nur geringfügig beeinträchtigt sei, was vorliegend aus den im Hinweisschreiben mitgeteilten Erwägungen heraus der Fall sei.

Mit der gegen den Beschluss erhobenen Anhörungsrüge machte der Beschwerdeführer geltend, die Aussage des Landgerichts, dem Vorbringen des Beschwerdeführers lasse sich nicht nachvollziehbar entnehmen,

aufgrund welcher Tatsachen nunmehr nur noch 25 Prozent der Terrassenfläche begehbar sein sollten, stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Er habe unter Beweisantritt und unter Vorlage von Fotos dargelegt, dass das Holz der Terrasse an einigen Stellen morsch und brüchig geworden sei und eine erhebliche Unfall- und Verletzungsgefahr begründe. Dies genüge nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs den Substantiierungsanforderungen.

Mit Beschluss vom 16. Dezember 2011 verwarf das Landgericht die Anhörungsrüge als unzulässig. Der Beschwerdeführer mache keine Verkürzung des Anspruchs auf Gewährung rechtlichen Gehörs geltend. Die Kammer habe sämtlichen Vortrag des Beschwerdeführers zur angeblichen Mangelhaftigkeit der Mietsache zur Kenntnis genommen und sei dabei zu der Erkenntnis gelangt, dass es sich bei den behaupteten Mängeln unabhängig von der Substantiierung des Vortrags im Ergebnis lediglich um solche im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB gehandelt habe.

Mit seiner am 16. Januar 2012 erhobenen Verfassungsbeschwerde rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung seiner Grundrechte aus Art. 7 Abs. 1 i. V. m. Art. 3 Abs. 1 Satz 3 und Art. 79 Abs. 1 der Verfassung von Berlin - VvB - (Justizgewährungsanspruch), aus Art. 10 Abs. 1 VvB und Art. 15 Abs. 1 VvB. Das Landgericht habe die Voraussetzungen des § 522 Abs. 2 ZPO in willkürlicher Weise bejaht. Die Annahme eines unerheblichen Mangels unter Übergehung des diesbezüglichen Vortrages des Beschwerdeführers sei nicht vertretbar und willkürlich. Hinsichtlich des Umfangs der Begehbarkeit der Terrasse verkenne das Landgericht unter Außerachtlassung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass der Beschwerdeführer insofern nicht darlegungspflichtig sei. Mit seinem diesbezüglichen und unter Beweis gestellten Vortrag zu Anzahl und Art der Mängel sei er seiner Substantiierungspflicht ausreichend nachgekommen. Der Beteiligte zu 2 habe die Mängelbeseitigung nicht in Annahmeverzug begründender Weise angeboten.

Die weiteren Beteiligten haben Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Der Beteiligte zu 2 macht geltend, die vom Beschwerdeführer gerügten Grundrechtsverletzungen seien nicht erkennbar. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung stehe im Ermessen des Gerichts. Die vom Beschwerdeführer vorgelegten Fotos zu der akuten Beschädigung einer einzigen Holzbohle seien erst am 8. Oktober 2011 gefertigt worden. Angesichts der Beendigung des Mietverhältnisses und des sich ankündigenden Ausgangs des Rechtsstreits bleibe offen, ob bei dem Zerschlagen möglicherweise „nachgeholfen“ worden sei. Die gerügten Mängel ließen sich leicht beheben und seien daher durchaus als geringfügig anzusehen. Dem Beschwerdeführer sei die Beseitigung der Mängel mehrfach angeboten worden und er habe hierauf jeweils nicht reagiert.

II.

Die Verfassungsbeschwerde ist begründet.

Der Beschluss des Landgerichts vom 1. November 2011 verletzt den Beschwerdeführer in seinen Grundrechten aus Art. 10 Abs. 1 und 15 Abs. 1 VvB.

1. Der mit Art. 103 Abs. 1 GG inhaltsgleiche Anspruch auf rechtliches Gehör aus Art. 15 Abs. 1 VvB garantiert den Beteiligten an einem gerichtlichen Verfahren, sich mit tatsächlichen und rechtlichen Argumenten behaupten zu können. Diesem Recht entspricht die Pflicht des Gerichts, die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen (vgl. Beschluss vom 4. März 2009 - VerfGH 14/05 - Rn. 13 m. w. N.). Das Gebot des rechtlichen Gehörs soll als Prozessgrundrecht sicherstellen, dass die Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergeht, welche ihren Grund in unterlassener Kenntnisnahme und Nichtberücksichtigung des Sachvortrags der Parteien haben. In diesem Sinne gebietet Art. 15 Abs. 1 VvB in Verbindung mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung auch die Berücksichtigung erheblicher Beweisanträge (Beschluss vom 17. Mai 2011 - VerfGH 176/10 - Rn. 17). Zwar ist das Gericht nicht gehindert, Vortrag der Beteiligten einschließlich ihrer Beweisanträge aus Gründen des formellen oder materiellen Rechts ganz oder teilweise unbeachtet zu lassen. Das gilt namentlich dann, wenn das Gericht einen Vortrag nicht für ausreichend substantiiert oder sonst aus Rechtsgründen für unerheblich hält. Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebotes ist jedoch dann mit dem verfassungsrechtlich garantierten Anspruch auf rechtliches Gehör nicht mehr vereinbar, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze findet (Beschluss vom 17. Mai 2011, a. a. O., Rn. 18 m. w. N.; st. Rspr.). Das ist unter anderem dann der Fall, wenn ein Gericht verkennt, dass die Ablehnung eines Beweises für eine erhebliche Tatsache nur zulässig ist, wenn diese so ungenau bezeichnet ist, dass ihre Erheblichkeit nicht beurteilt werden kann, oder wenn sie ins Blaue hinein aufgestellt worden ist (Beschluss vom 17. Mai 2011, a. a. O.; zum Bundesrecht: BVerfG, Beschluss vom 24. Januar 2012 - 1 BvR 1819/10 -, juris Rn. 15 f.; vgl. auch BGH, NJW-RR 2009, 1236).

2. Mit diesen Grundsätzen ist es nicht vereinbar, dass das Landgericht das unter Beweisantritt aufgestellte und konkretisierte Vorbringen des Beschwerdeführers, die Terrasse sei nur noch zu einem Viertel ihrer Fläche begehbar, nicht berücksichtigt hat. Es lässt für den hier vorliegenden Fall der Mietminderung auf Grund eines Mangels der Mietsache die gefestigte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs außer Acht. Danach muss der Mieter, der sich gegenüber dem Zahlungsanspruch des Vermieters auf einen Mangel der Mietsache beruft und daraus eine Minderung des Mietzinses herleitet, nur konkrete Sachmängel darlegen, die die Tauglichkeit der Sache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung durch den Mangel fällt dagegen nicht in die Darlegungslast des Mieters. Liegt der behauptete Mangel vor, so ist, gegebenenfalls unter Heranziehung eines Sachverständigen, der Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung zu klären. Daraus folgt sodann ohne weiteres das Maß, in dem der Mietzins kraft Gesetzes gemindert ist (vgl. BGH, NJW

2012, 382 <383> m. w. N.; vgl. auch Beschluss vom 22. Februar 2001 - VerfGH 111/00 - Rn. 18 f.; BVerfG, NJW 2007, 3118 <3120>). Hiernach hätte das Landgericht den Beweisantritt des Beschwerdeführers nicht übergehen dürfen. Die Unerheblichkeit der Gebrauchsbeeinträchtigung im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB hat das Landgericht in dem Hinweisschreiben vom 27. September 2011 maßgeblich damit begründet, dass die Nutzbarkeit der Terrasse trotz des Zustandes des Fußbodens nur geringfügig eingeschränkt sei, da das Aufstellen von Möbeln und der Aufenthalt dort weiterhin möglich seien. Auf die dagegen erhobenen Einwände hat das Landgericht in der Begründung des angefochtenen Beschlusses ergänzend ausgeführt, dass sich dem Vorbringen des Beschwerdeführers nicht nachvollziehbar entnehmen lasse, aufgrund welcher Tatsachen nur noch 25 Prozent der Terrassenfläche begehbar sein sollten. Damit hat es die entsprechende Behauptung letztlich nur wegen angeblich mangelnder Substantiierung hinsichtlich des Maßes der Gebrauchsbeeinträchtigung unberücksichtigt gelassen.

Die Entscheidung beruht auch auf der Verletzung des Anspruchs auf Gewährung rechtlichen Gehörs. Es ist nicht auszuschließen, dass das Landgericht bei der gebotenen Berücksichtigung des als unsubstantiiert bewerteten Vorbringens zu einer anderen Entscheidung gelangt wäre.

3. Die Missachtung der eindeutigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, auf die sich der Beschwerdeführer ausdrücklich berufen hatte, verletzt ferner zugleich Art. 10 Abs. 1 VvB in seiner Ausprägung als Willkürverbot. Willkür liegt unter anderem dann vor, wenn ein Gericht von der höchstrichterlichen Auslegung einer Norm abweicht, ohne eine eingehende Auseinandersetzung mit der Rechtslage oder eine sonstige Rechtfertigung für die Abweichung erkennen zu lassen (Beschluss vom 29. November 2011 - VerfGH 8/10 - Rn. 8 m. w. N.). Dies war hier der Fall.

Bei Beachtung des Verfassungsrechts hätte das Landgericht zudem über die Berufung des Beschwerdeführers auch nicht durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO (in der ab 27. Oktober 2011 geltenden und hier anwendbaren Fassung des Gesetzes vom 21. Oktober 2011, BGBl. I, S. 2082) entscheiden dürfen, da die Voraussetzungen hierfür bei richtiger Sachbehandlung offenkundig nicht vorlagen.

III.

Nach § 54 Abs. 3 VerfGHG ist der Beschluss des Landgerichts Berlin vom 1. November 2011 aufzuheben und die Sache in entsprechender Anwendung von § 95 Abs. 2 Halbsatz 2 des Bundesverfassungsgerichtsgesetzes zurückzuverweisen.

Mit der vorliegenden Entscheidung wird der Beschluss vom 16. Dezember 2011 gegenstandslos (vgl. Beschluss vom 20. Juni 2012 - VerfGH 119/09 - Rn. 24; st. Rspr.).

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 33, 34 VerfGHG.

Mit dieser Entscheidung ist das Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof abgeschlossen.