

VIII ZR 330/09 - Erst Mangel anzeigen, dann zurückbehalten

Der Bundesgerichtshof hat heute entschieden, dass der [Mieter](#) wegen eines Mangels der [Wohnung](#), von dem der [Vermieter](#) keine Kenntnis hat, ein Zurückbehaltungsrecht erst an den Mieten geltend machen kann, die [fällig](#) werden, nachdem der [Mieter](#) dem [Vermieter](#) den [Mangel](#) angezeigt hat.

Die Beklagten sind [Mieter](#) einer [Wohnung](#) des Klägers in Berlin-Zehlendorf. Sie zahlten für die Monate April, Juni und Juli 2007 keine und für Mai 2007 lediglich einen Teil der Miete. Mit Schreiben vom 5. Juni 2007 erklärte der Kläger die [fristlose Kündigung](#) wegen Zahlungsverzugs. Die Beklagten widersprachen der Kündigung mit Schreiben vom 14. Juni 2007 unter Hinweis auf einen Schimmelpilzbefall in mehreren Zimmern.

Der Kläger hat mit seiner Klage unter anderem Räumung und Herausgabe der [Wohnung](#) begehrt. Das [Amtsgericht](#) hat der Räumungsklage stattgegeben. Das Landgericht hat das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Räumungsklage abgewiesen; es hat gemeint, die [Mieter](#) seien mit der [Zahlung](#) der Miete nicht in Verzug geraten, weil ihnen ungeachtet der unterbliebenen Anzeige des Schimmelbefalls ein Anspruch auf Beseitigung dieses Mangels zugestanden habe und sie sich auf ein daraus ergebendes Zurückbehaltungsrecht betreffend die [Zahlung](#) der Miete berufen könnten.

Die dagegen gerichtete Revision des Klägers hatte Erfolg und führte zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Räumungsurteils. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten an Mietzahlungen, die sie für einen Zeitraum vor der Anzeige des - dem [Vermieter](#) zuvor nicht bekannten - Schimmelpilzbefalls der [Wohnung](#) schulden, nicht in Betracht kommt. Das Zurückbehaltungsrecht des § [320 BGB](#) dient dazu, auf den [Schuldner](#) (hier: den [Vermieter](#)) Druck zur [Erfüllung](#) der eigenen [Verbindlichkeit](#) auszuüben. Solange dem [Vermieter](#) ein [Mangel](#) nicht bekannt ist, kann das Zurückbehaltungsrecht die ihm zukommende Funktion, den [Vermieter](#) zur Mangelbeseitigung zu veranlassen, nicht erfüllen. Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters besteht daher erst an den nach der Anzeige des Mangels [fällig](#) werdenden Mieten.

Urteil vom 3. November 2010 – [VIII ZR 330/09](#) - PM BGH 209/10