

# Anzeigepflicht

## Überblick

Nach **§ 536c Abs. 1 BGB** hat der Mieter dem Vermieter in drei Fällen unverzüglich Anzeige zu machen: Die Anzeigepflicht besteht, wenn im Verlauf der Mietzeit ein Mangel auftritt, eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache erforderlich wird oder sich ein Dritter ein Recht an der Sache anmaßt.

## 1 Gesetzliche Regelung

Die Anzeigepflicht beginnt mit der Übergabe der Sache an den Mieter; sie endet erst mit der Rückgabe (BGH, Urteil v. 14.6.1967, VIII ZR 268/64, NJW 1967, 1803). Der Mieter muss nur von solchen Umständen Anzeige machen, die ihm bekannt sind. Der Mieter hat keine Nachforschungspflicht (BGH, LM § 545 BGB Nr. 1), er muss aber solche Umstände anzeigen, von denen für jeden nahe liegend ist, dass sie zu einer Gefährdung der Mietsache führen können (BGH, Urteil v. 4.4.1977, VIII ZR 143/75, NJW 1977, 1236).

### 1.1 Auftreten eines Mangels

Ein Mangel i. S. v. **§ 536c BGB** liegt immer dann vor, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache nicht mehr dem vertraglich vereinbarten Zustand entspricht. Die Anzeigepflicht besteht für Mängel in der Wohnung und für Mängel, die an den gemeinsam gemieteten Hausteilen aufgetreten sind.

Erforderlich ist, dass der Mangel für den Mieter erkennbar ist. Hiervon ist auszugehen, wenn der Mangel sichtbar zutage tritt oder wenn er von einem durchschnittlichen Mieter ohne weiteres wahrgenommen werden kann. Der Mieter hat keine Nachforschungspflicht (BGH, WPM 1976, 537; BGHZ 68, 281 = NJW 1977, 1236). Unbeschadet hiervon besteht die Anzeigepflicht nicht nur bei positiver Kenntnis, sondern auch bei grob fahrlässiger Unkenntnis (grundlegend: BGHZ 68, 281 = NJW 1977, 1236; OLG Köln, NJW-RR 1990, 224). Grobe Fahrlässigkeit in diesem Sinne liegt vor, wenn der Mieter das für jedermann nahe Liegende nicht zur Kenntnis nimmt. Maßgeblich hierfür sind die Umstände des Einzelfalls, wobei auch die dem Mieter vertraglich obliegenden Kontroll- und Instandhaltungspflichten zu berücksichtigen sind (BGH, a. a. O.). Für einfache Fahrlässigkeit hat der Mieter nicht einzustehen.

## Hinweis

### Keine Anzeigepflicht

Durch die Mängelanzeige soll der Vermieter in die Lage versetzt werden, die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Deshalb besteht die Anzeigepflicht nicht, wenn der Vermieter den Mangel bereits kennt oder wenn ihm die Beseitigung des Mangels unmöglich ist.

### 1.2 Erforderliche Schutzvorkehrungen

Eine Anzeige ist auch dann erforderlich, wenn die Mietsache durch Sturm, Hochwasser, Frost, Regen, rechtswidrige Angriffe Dritter, auffällige Gebäude, morsche Bäume oder durch ähnliche Umstände gefährdet werden könnte. Die Anzeige soll hier dem Vermieter die Gelegenheit geben, Schäden von der Mietsache fernzuhalten. Die Anzeigepflicht besteht auch dann, wenn dem Vermieter zwar die abstrakte Gefährdungssituation bekannt (z. B. Sturmgefahr), die konkrete Gefahr (z. B. sich lösende Dachziegel) aber unbekannt ist. Die Anzeigepflicht besteht nicht, wenn der Vermieter die konkrete Gefahr

ebenso gut wahrnehmen kann wie der Mieter oder wenn keine Maßnahmen zur Abwendung oder Minderung der Gefahr denkbar sind.

### 1.3 Rechtsanmaßung Dritter

Schließlich besteht die Anzeigepflicht, wenn sich ein Dritter ein Recht an der Sache anmaßt. Es handelt sich hierbei um die Fälle des **§ 536 Abs. 3 BGB**, also um den Eintritt eines Rechtsmangels.

### 2 Form der Anzeige

Die Anzeige muss unverzüglich (ohne schuldhaftes Zögern) erfolgen, nachdem der Mieter von den anzeigepflichtigen Umständen Kenntnis erlangt hat. Die Eilbedürftigkeit richtet sich nach der Dringlichkeit der Abhilfe. Bei bloßen Komfortmängeln kann sich der Mieter durchaus einige Tage Zeit lassen. Bei Mängeln, durch die die Sicherheit des Gebäudes, der Hausbewohner oder Dritter gefährdet wird, muss der Mieter sofort tätig werden.

Die Anzeige muss gegenüber dem Vermieter oder einem zur Entgegennahme von Mängelanzeigen Bevollmächtigten erfolgen. Es genügt nicht, wenn die Mängel einem vom Vermieter häufig beauftragten Handwerker angezeigt werden. Ebenfalls reicht es nicht aus, wenn der Mieter eine bevorstehende Gefährdung lediglich bei der Polizei anzeigt.

Die Anzeige bedarf keiner besonderen Form; sie kann mündlich oder schriftlich erfolgen und auch in die Form einer Bitte um Abhilfe gekleidet sein. Es ist nicht Sache des Mieters, die Mängel - gleichsam wie ein Bausachverständiger - zu beschreiben. Erforderlich ist lediglich, dass der Vermieter aufgrund der Mängelanzeige Art und Umfang des Mangels erkennen kann (LG Köln, WuM 1990, 17). Konkrete Abhilfemöglichkeiten muss der Mieter nicht vorschlagen. Die Aufklärung unklarer oder umstrittener Mängelursachen ist Sache des Vermieters (AG Leverkusen, WuM 1980, 137). Pauschale Unmutsäußerungen betreffend den Zustand der Mietsache genügen jedoch nicht. Es ist nicht erforderlich, dass dem Vermieter Rechtsnachteile angekündigt werden.

### 3 Rechtsfolgen bei unterlassener Anzeige

Wird die Anzeigepflicht verletzt, so ist der Mieter zum Ersatz desjenigen Schadens verpflichtet, der durch die unterlassene Anzeige eingetreten ist (**§ 536c Abs. 2 S. 1 BGB**). Der Mieter haftet nur bei schuldhaftem Unterlassen (BGH, Urteil v. 20.1.1993, VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061) oder bei schuldhafter Verzögerung der Anzeige. Deshalb besteht keine Ersatzpflicht, wenn der Mieter den Mangel kennt, aber infolge eines unvermeidbaren Irrtums glaubt, dass keine Anzeige erforderlich sei.

Zwischen der Nichterfüllung der Anzeigepflicht und dem Schaden muss außerdem Kausalität bestehen: Der Mieter haftet nicht, wenn der Schaden auch bei vertragsgemäßer Erfüllung der Anzeigepflicht eingetreten wäre.

#### Hinweis

#### Mehrkostenersatz

Der Mieter schuldet i. d. R. nicht die vollen Mängelbeseitigungskosten, sondern nur die Mehrkosten, die durch die unterlassene oder verspätete Mängelanzeige eingetreten sind.

Entsteht durch den Mangel ein weiterer Schaden, so ist der Mieter insoweit zum Ersatz verpflichtet, als der Vermieter in der Lage gewesen wäre, den Mangel bei rechtzeitiger Anzeige zu beheben.

Soweit der Vermieter infolge Unterlassung der Anzeige Abhilfe zu schaffen außerstande war, ist der Mieter nach § 536c Abs. 2 BGB nicht berechtigt, die Miete zu mindern, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen oder nach § 543 Abs. 3 S. 1 BGB zu kündigen.

Diese Rechtsfolgen treten - als Folge einer Obliegenheitsverletzung - auch bei schuldloser Nichterfüllung der Anzeigepflicht ein. Erforderlich ist jedoch auch hier, dass zwischen der Nichterfüllung der Anzeigepflicht und dem Fortbestand des Mangels Kausalität besteht. Deshalb treten die Rechtsfolgen des § 536c Abs. 2 S. 2 nicht ein, wenn der Vermieter den Mangel ohnehin kennt oder wenn der Mangel auch bei Erfüllung der Anzeigepflicht nicht hätte beseitigt werden können.

Die Erfüllungsansprüche des Mieters aus § 535 BGB bleiben unberührt. Das Kündigungsrecht des Mieters nach § 569 Abs. 1 BGB bleibt ebenfalls bestehen. Der Vermieter kann nach § 543 BGB kündigen, wenn solche Vertragsverletzungen (trotz Abmahnung!) gehäuft auftreten und die Mietsache hierdurch nicht nur unerheblich gefährdet wird.

#### 4 Beweislast

Macht der Vermieter einen Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Mängelanzeige geltend, so muss er beweisen,

- dass ein anzeigepflichtiger Sachverhalt vorgelegen hat,
- dass der Mieter hiervon Kenntnis hatte und
- dass infolge der unterlassenen Anzeige ein Schaden eingetreten ist.
- Die Schadenshöhe ist ebenfalls vom Vermieter zu beweisen.

Der Mieter muss beweisen, dass er den Mangel angezeigt hat, oder dass eine Anzeige wegen der Kenntnis oder fahrlässigen Unkenntnis des Vermieters entbehrlich gewesen ist.

Macht der Mieter Gewährleistungsansprüche geltend und wendet der Vermieter ein, dass der Mangel nicht angezeigt worden ist, so muss der Mieter die Mängelanzeige beweisen. Ist der Mangel nicht oder verspätet angezeigt worden, so trifft den Vermieter die Beweislast dafür, dass der Mangel bei rechtzeitiger Anzeige hätte beseitigt werden können (BGH, Urteil v. 17.12.1986, VIII ZR 279/85, WuM 1987, 215, 216). Hierzu muss der Vermieter Tatsachen vortragen, aus denen sich ergibt, dass die Mängelbeseitigung objektiv möglich gewesen wäre. Da nach dem Wortlaut des Gesetzes die Gewährleistungsansprüche bei unterlassener Mängelanzeige nur dann fortbestehen, wenn der Vermieter zur Abhilfe "außerstande" gewesen ist, spielt es keine Rolle, ob der Vermieter im Falle einer Mängelanzeige den Mangel tatsächlich beseitigt hätte. Deshalb kann sich der Mieter nicht auf die Unwilligkeit des Vermieters zur Mängelbeseitigung berufen.