



**Im Namen des Volkes**

**In dem Verfahren  
über  
die Verfassungsbeschwerde**

des Herrn Y ...,

- Bevollmächtigter: Rechtsanwalt Thomas Fehse,  
Albrechtstraße 83, 12167 Berlin -

gegen a) den Beschluss des Kammergerichts vom 23. Januar 2003 - 8 U 278/02 -,

b) das Urteil des Landgerichts Berlin vom 10. September 2002 - 29 O 23/02

-

hat die 2. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts durch die  
Richter

Bryde,  
Eichberger,  
Schluckebier

am 29. Mai 2007 einstimmig beschlossen:

1. Der Beschluss des Kammergerichts vom 23. Januar 2003 - 8 U 278/02 - verletzt den Beschwerdeführer in seinen Rechten aus Artikel 2 Absatz 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit dem Rechtsstaatsprinzip (Artikel 20 Absatz 3 des Grundgesetzes). Er wird aufgehoben. Die Sache wird an das Kammergericht zurückverwiesen.
2. Im Übrigen wird die Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung angenommen.
3. Das Land Berlin hat dem Beschwerdeführer die notwendigen Auslagen zu erstatten.
4. Der Wert des Gegenstandes der anwaltlichen Tätigkeit wird auf 8.000 € (in Worten: achttausend Euro) festgesetzt.

## Gründe:

### I.

Die Verfassungsbeschwerde richtet sich gegen ein Urteil des Landgerichts Berlin 1 sowie gegen einen Beschluss des Kammergerichts. In der Sache geht es um Gewer-  
bemietrecht.

1. Der Beschwerdeführer ist der Beklagte des Ausgangsverfahrens. Der Kläger des 2  
Ausgangsverfahrens (im Folgenden: Kläger) vermietete an ihn ab Januar 2000 drei  
im Erdgeschoss eines Fabrikgebäudes gelegene Gewerberäume zum Betrieb eines  
Lagers für Gastronomieeinrichtungen. Der Beschwerdeführer beabsichtigte, die  
überwiegend schweren Lagergegenstände mit einem Hubwagen, einer so genannten  
Ameise, vom Hof aus über eine Rampe in die Lagerräume hinein sowie innerhalb der  
Lagerräume und aus diesen wieder hinaus zu transportieren.

Der Mietvertrag enthielt unter anderem eine Verpflichtung des Vermieters, den Fuß- 3  
boden anzugleichen. Der Kläger beseitigte die entsprechenden Schäden zumindest  
zum Teil im Januar 2001. Anstatt des im Mietvertrag vereinbarten Rolltores baute der  
Kläger eine Aluminium-Glastür ein. Daraufhin ließ der Beschwerdeführer im Septem-  
ber 2001 selbst das vereinbarte Rolltor installieren. In dem vor den Mieträumen lie-  
genden Hof begann der Kläger im Oktober 2001 mit Bauarbeiten und entfernte dabei  
die Rampe, die in die vom Beschwerdeführer angemieteten Gewerberäume führte.

Der Beschwerdeführer minderte den monatlichen Mietzins von 1.856 DM für sämtli- 4  
che Monate im Zeitraum von Juli 2000 bis Dezember 2001. Zuletzt hielt er an folgen-  
den Minderungsquoten fest: Für Juli 2000 bis Dezember 2000 25 % (unter anderem  
wegen Bauschutts in den Räumen, Schäden des Fußbodens, Schäden an der Ram-  
pe und Fehlens des Rolltors), für Januar 2001 50 % (zusätzliche Belastung durch  
Baumaßnahmen in den gemieteten Räumen), für Februar 2001 bis September 2001  
20 % und für Oktober 2001 bis Dezember 2001 erneut 50 %. Da eine Ameise nur ge-  
ringe Höhenunterschiede überwinden kann, waren insbesondere die nicht beseitig-  
ten Unebenheiten des Fußbodens und die teils schadhafte, teils fehlende Rampe aus  
Sicht des Beschwerdeführers gravierende Mängel. Demgegenüber gestand der Klä-  
ger für Juli 2000 bis Januar 2001 nur 13,3 % Minderung und für die restlichen Monate  
nur 5 % Minderung zu.

Der Kläger erhob unter anderem wegen der restlichen Mietzinsforderungen für die 5  
Monate Juli 2000 bis Dezember 2001 vor dem Landgericht Klage gegen den Be-  
schwerdeführer.

2. a) Das Landgericht gab der auf Zahlung einer Hauptforderung von insgesamt 6  
4.139,85 € gerichteten Klage mit dem hier angegriffenen Urteil vom 10. September  
2002 in Höhe von 2.329,85 € statt und wies sie im Übrigen ab. Bezüglich der Minde-  
rung ging das Landgericht nicht über die vom Kläger selbst zugestandenen Minde-  
rungsquoten hinaus.

b) Gegen dieses Urteil legte der Beschwerdeführer Berufung zum Kammergericht ein. Dieses wies mit Verfügung vom 6. Januar 2003 gemäß § 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO darauf hin, dass der Senat nach Vorberatung beabsichtige, die Berufung durch Beschluss zurückzuweisen. Der Senat folge den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung. Die Berufungsbegründung habe diese Gründe nicht entkräftet. Ergänzend sei zu bemerken, dass die Minderung zwar kraft Gesetzes eintrete. Jedoch müssten ausreichend Tatsachen vorgetragen werden, aus denen sich der Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung ergebe. Insoweit enthalte auch die Berufungsbegründung keinen Vortrag, der eine über die vom Landgericht angenommene Minderungsquote hinausgehende Minderungsquote rechtfertige. Es fehle Vortrag dazu, wann und weshalb im Einzelnen durch die behaupteten Mängel eine konkrete Gebrauchsbeeinträchtigung vorgelegen habe. Das Kammergericht räumte dem Beschwerdeführer Gelegenheit zur Stellungnahme dazu ein, dieser nahm Stellung mit Schriftsatz vom 21. Januar 2003. 7

c) Mit dem hier angegriffenen Beschluss vom 23. Januar 2003 wies das Kammergericht die Berufung des Beschwerdeführers zurück. Die Berufung sei gemäß § 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen, da sie keine Aussicht auf Erfolg habe, die Rechtssache nicht von grundsätzlicher Bedeutung sei und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Senats nicht erfordere. Zur Begründung werde auf die Ausführungen in der Verfügung vom 6. Januar 2003 verwiesen, die durch den Vortrag des Beschwerdeführers in dessen nachfolgendem Schriftsatz nicht entkräftet worden seien. Nach wie vor sei die behauptete Beeinträchtigung des Mietgebrauchs nicht in einem Umfang festzustellen, der über den vom Landgericht zuerkannten Umfang hinausginge. 8

d) Eine Gegenvorstellung des Beschwerdeführers gegen den Beschluss des Kammergerichts blieb erfolglos. 9

3. Der Beschwerdeführer rügt mit seiner Verfassungsbeschwerde unter anderem eine Verletzung seines Anspruchs auf wirkungsvollen Rechtsschutz (Art. 2 Abs. 1 GG in Verbindung mit dem Rechtsstaatsprinzip) und seines Rechts auf den gesetzlichen Richter aus Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG durch den Beschluss des Kammergerichts sowie eine Verletzung des Willkürverbots aus Art. 3 Abs. 1 GG durch das Urteil des Landgerichts und den Beschluss des Kammergerichts. 10

4. Der Kläger hat zur Verfassungsbeschwerde Stellung genommen. Er hält die Verfassungsbeschwerde für unbegründet. 11

## II.

1. Die Voraussetzungen für eine stattgebende Kammerentscheidung gemäß § 93 c Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 93 a Abs. 2 BVerfGG liegen vor, soweit sich die Verfassungsbeschwerde gegen den Beschluss des Kammergerichts richtet. 12

a) Das Bundesverfassungsgericht hat die für die Beurteilung der Verfassungsbeschwerde maßgeblichen verfassungsrechtlichen Fragen bereits entschieden (§ 93 c 13

Abs. 1 Satz 1 BVerfGG). Geklärt sind in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts insbesondere die Voraussetzungen für die Annahme eines Verstoßes gegen den für bürgerlichrechtliche Streitigkeiten aus Art. 2 Abs. 1 GG in Verbindung mit dem Rechtsstaatsprinzip abzuleitenden Anspruch auf wirkungsvollen Rechtsschutz (vgl. BVerfGE 93, 99 <107 f.>).

b) Die Annahme der Verfassungsbeschwerde ist zur Durchsetzung von in § 90 Abs. 1 BVerfGG genannten Rechten des Beschwerdeführers angezeigt (§ 93 a Abs. 2 Buchstabe b BVerfGG). Soweit die Verfassungsbeschwerde sich gegen den Beschluss des Kammergerichts richtet, ist sie zulässig und offensichtlich begründet (§ 93 c Abs. 1 Satz 1 BVerfGG). Der Beschluss verstößt gegen das Grundrecht des Beschwerdeführers auf wirkungsvollen Rechtsschutz aus Art. 2 Abs. 1 GG in Verbindung mit dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG).

14

aa) Der für bürgerlichrechtliche Streitigkeiten nicht aus Art. 19 Abs. 4 GG, sondern aus Art. 2 Abs. 1 GG in Verbindung mit dem Rechtsstaatsprinzip abgeleitete Anspruch auf wirkungsvollen Rechtsschutz (vgl. BVerfGE 93, 99 <107>; BVerfG, 2. Kammer des Ersten Senats, Beschluss vom 21. November 2002 - 1 BvR 2015/02 - ; BVerfG, 3. Kammer des Ersten Senats, Beschluss vom 26. April 2005 - 1 BvR 1924/04 -, NJW 2005, S. 1931 <1932>) fordert vom Gesetzgeber, dass er bei der normativen Ausgestaltung des Rechtswegs das Ziel eines wirkungsvollen Rechtsschutzes verfolgt. Die normative Ausgestaltung des Rechtswegs muss im Hinblick darauf geeignet und angemessen sowie für den Rechtsuchenden zumutbar sein. Das müssen auch die Gerichte bei der Auslegung und Anwendung dieser Normen beachten. Sie dürfen den Beteiligten den Zugang zu den in den Verfahrensordnungen eingeräumten Instanzen nicht in unzumutbarer, aus Sachgründen nicht mehr zu rechtfertigender Weise erschweren (vgl. BVerfGE 74, 228 <234>; BVerfG, 2. Kammer des Ersten Senats, Beschluss vom 21. November 2002 - 1 BvR 2015/02 - ; BVerfG, 3. Kammer des Ersten Senats, Beschluss vom 26. April 2005 - 1 BvR 1924/04 -, NJW 2005, S. 1931 <1932>).

15

Durch die Entscheidung für das Verfahren nach § 522 Abs. 2 ZPO beeinflusst das Berufungsgericht die Anfechtbarkeit seiner Entscheidung mit Rechtsmitteln. Denn bei dieser Verfahrensweise ist die Berufungsentscheidung nach § 522 Abs. 3 ZPO unanfechtbar, während sie bei einer Entscheidung im Urteilsverfahren grundsätzlich durch Revision oder durch Nichtzulassungsbeschwerde angefochten werden kann (vgl. BVerfG, 3. Kammer des Ersten Senats, Beschluss vom 26. April 2005 - 1 BvR 1924/04 -, NJW 2005, S. 1931 <1932>). Wählt ein Berufungsgericht das Verfahren nach § 522 Abs. 2 ZPO aufgrund einer willkürlichen Auslegung und Anwendung dieser Verfahrensnorm, ist deshalb der verfassungsrechtlich garantierte Anspruch auf wirkungsvollen Rechtsschutz verletzt.

16

So liegt der Fall hier. Auf die vom Kammergericht gewählte Begründung konnte die Entscheidung, nach § 522 Abs. 2 ZPO zu verfahren, offensichtlich nicht gestützt werden.

17

(1) § 522 Abs. 2 ZPO sieht die Zurückweisung der Berufung durch einstimmigen Beschluss nur für Fälle vor, in denen die folgenden drei Voraussetzungen kumulativ vorliegen: Die Berufung darf keine Aussicht auf Erfolg haben (§ 522 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO), die Rechtssache darf keine grundsätzliche Bedeutung haben (§ 522 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO), und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung darf eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erfordern (§ 522 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ZPO). 18

Die Voraussetzungen des § 522 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO und des § 522 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ZPO entsprechen den Voraussetzungen der Revisionszulassung in § 543 Abs. 2 ZPO (vgl. Gerken, in: Wieczorek/Schütze, Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2004, § 522 Rn. 71; Ball, in: Musielak, Kommentar zur Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2005, § 522 Rn. 22; Reichold, in: Thomas/Putzo, Zivilprozessordnung, 27. Aufl. 2005, § 522 Rn. 15). § 522 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ZPO steht deshalb einer Verwerfung der Berufung durch einstimmigen Beschluss unter anderem dann entgegen, wenn ein Rechtssatz der beabsichtigten Berufungsentscheidung von einem tragenden Rechtssatz eines höherrangigen Gerichts abweicht (vgl. Gerken, a.a.O., § 522 Rn. 71 i.V.m. § 511 Rn. 107 m.w.N.; OLG Oldenburg, Beschluss vom 29. Oktober 2003 - 8 U 151/03 -, VersR 2004, S. 1045). 19

(2) Die Annahme des Kammergerichts, die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordere hier keine Entscheidung des Berufungsgerichts durch Urteil unter Zulassung der Revision, verkennt diese Voraussetzungen. Die Begründung des angegriffenen Beschlusses weicht von der gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Darlegungs- und Beweislast bei der Minderung im Mietrecht (§ 536 Abs. 1 BGB) ab. 20

(a) § 537 BGB in der vom 1. Januar 1969 bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung und § 536 BGB in der seit dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung weisen keine solchen Unterschiede auf, dass für die auf den vorliegenden Fall anzuwendende Vorschrift des § 536 BGB die Annahme anderer Darlegungs- und Beweislastregeln gerechtfertigt wäre als der vom Bundesgerichtshof zu § 537 BGB a.F. entwickelten. Auch das Schrifttum legt weiterhin die bisherigen Grundsätze zu Grunde (vgl. Emmerich, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2003, § 536 Rn. 75; Schilling, in: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 4. Aufl. 2004, § 536 Rn. 33; Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl. 2004, § 536 BGB Rn. 95). 21

(b) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs 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. Hingegen fällt das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung durch den Mangel nicht in die Darlegungslast des Mieters. Denn die Mietminderung tritt automatisch in dem Umfang ein, in dem die Gebrauchstauglichkeit herabgesetzt ist. Liegt der behauptete Mangel vor, so ist, gegebenenfalls unter Heranziehung ei- 22

nes Sachverständigen, der Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung zu klären. Daraus folgt sodann ohne weiteres das Maß, in dem der Mietzins gemindert ist (vgl. BGH, Urteil vom 27. Februar 1991 - XII ZR 47/90 -, NJW-RR 1991, S. 779 <780>; Urteil vom 30. Juni 2004 - XII ZR 251/02 -, NJW-RR 2004, S. 1450 <1451 f.>).

(c) Im Gegensatz dazu meint das Kammergericht in der Hinweisverfügung, auf die der angegriffene Beschluss Bezug nimmt, der Mieter müsse "ausreichend" Tatsachen vortragen, aus denen sich der "Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung" ergebe. Es fehle Vortrag des Beschwerdeführers dazu, wann und weshalb im Einzelnen durch die behaupteten Mängel eine konkrete Gebrauchsbeeinträchtigung vorgelegen habe. In dem angegriffenen Beschluss heißt es, nach wie vor sei die behauptete Beeinträchtigung des Mietgebrauchs nicht in einem Umfang festzustellen, der über den vom Landgericht zuerkannten Umfang hinausginge. Das Kammergericht spricht also wie der Bundesgerichtshof in seiner dargestellten Rechtsprechung (vgl. Urteil vom 27. Februar 1991 - XII ZR 47/90 -, NJW-RR 1991, S. 779 <780>) ausdrücklich vom Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung. Da das Kammergericht den Begriff des Umfangs der Gebrauchsbeeinträchtigung nicht weiter erläutert, ist anzunehmen, dass es damit nichts Anderes als der Bundesgerichtshof meint. Anders als der Bundesgerichtshof jedoch weist es die Darlegungslast für den Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung dem Mieter zu und stützt seine Entscheidung auf die Nichterfüllung dieser Darlegungslast durch den Beschwerdeführer. Darin liegt eine entscheidungserhebliche Abweichung von den aufgezeigten Grundsätzen des Bundesgerichtshofs, mit denen sich das Kammergericht nicht auseinandersetzt.

23

(d) Wegen dieser Missachtung der Divergenz und damit der klaren Nichterfüllung einer in § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO enthaltenen Voraussetzung verletzt die Entscheidung des Kammergerichts, in der Form eines Beschlusses nach § 522 Abs. 2 ZPO zu entscheiden, das Recht auf effektiven Rechtsschutz (vgl. dazu auch Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, Beschluss vom 22. Februar 2001 - VerfGH 111/00 -, JR 2002, S. 453 f.: Verstoß einer entsprechenden, nicht weiter begründeten Auslegung des § 537 BGB durch das Landgericht Berlin gegen das Willkürverbot des Art. 10 Abs. 1 der Verfassung von Berlin). Eine weitere Klärung der Rechtsprechung zur Darlegungs- und Beweislast kann gegebenenfalls im Revisionsverfahren erfolgen.

24

bb) Da der angegriffene Beschluss des Kammergerichts schon wegen des Verstoßes gegen das Grundrecht auf effektiven Rechtsschutz aufzuheben ist, bedarf es keiner zusätzlichen Prüfung, ob darin zugleich ein Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 oder Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG liegt.

25

2. Es liegen dagegen keine Gründe für die Annahme der Verfassungsbeschwerde im Sinne von § 93 a Abs. 2 BVerfGG vor, soweit sie sich gegen das Urteil des Landgerichts richtet.

26

3. Der Beschluss des Kammergerichts ist wegen des Verstoßes gegen Art. 2 Abs. 1 GG in Verbindung mit dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) aufzuheben; die

27

Sache wird an das Kammergericht zurückverwiesen (§ 93 c Abs. 2 in Verbindung mit § 95 Abs. 2 BVerfGG).

### III.

1. Die Entscheidung über die Erstattung der Auslagen beruht auf § 34 a Abs. 2 und 3 BVerfGG. 28

2. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 61 Abs. 1 Satz 1 RVG in Verbindung mit § 113 Abs. 2 Satz 3 BRAGO (vgl. dazu BVerfGE 79, 365 <366 ff.>). 29

Diese Entscheidung ist unanfechtbar (§ 93 d Abs. 1 Satz 2 BVerfGG). 30

Bryde

Eichberger

Schluckebier

**Bundesverfassungsgericht, Beschluss der 2. Kammer des Ersten Senats vom  
29. Mai 2007 - 1 BvR 624/03**

**Zitiervorschlag** BVerfG, Beschluss der 2. Kammer des Ersten Senats vom 29. Mai 2007  
- 1 BvR 624/03 - Rn. (1 - 30), [http://www.bverfg.de/e/  
rk20070529\\_1bvr062403.html](http://www.bverfg.de/e/rk20070529_1bvr062403.html)

**ECLI** ECLI:DE:BVerfG:2007:rk20070529.1bvr062403