BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 174/13

vom

10. Dezember 2013

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 10. Dezember 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1 1. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts besteht kein Grund für die Zulassung der Revision. Die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch liegt einer der weiteren in § 543 Abs. 2 ZPO genannten Revisionszulassungsgründe vor. Ob vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahmen mit Rücksicht auf die für den Mieter damit verbundenen - insbesondere finanziellen - Belastungen eine nicht zu rechtfertigende Härte im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB aF bedeuten, ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Generalisierende Aussagen - etwa dazu, welche finanziellen Belastungen einem Mieter mit mittlerem Einkommen noch zuzumuten sind - verbieten sich daher.

2 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Nach der Entscheidung des Berufungsgerichts hat die Beklagte nur einen Teil der Modernisierungsmaßnahmen (unter anderem Einbau einer Zentralheizung und Durchführung von Maßnahmen zur Wärmedämmung) zu dulden, durch die sich ihre bisherige Miete von 408,45 € auf 620,22 € erhöhen wird. Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass die darüber hinaus von der Klägerin beab-

sichtigten Maßnahmen (Einbau neuer Fenster sowie Umbaumaßnahmen im Bad) wegen der damit für die Beklagte verbundenen finanziellen Belastungen und angesichts einer nur geringen Komfortverbesserung durch den Umbau des Bades eine unzumutbare Härte bedeuten und deshalb von ihr nicht zu dulden sind, weist keinen Rechtsfehler auf.

3 a) Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht die unzumutbare Härte nicht schematisch mit einer bestimmten Quote von Miete und Haushaltseinkommen begründet, sondern das Verhältnis von Miete und Einkommen lediglich ergänzend in seine Überlegungen einbezogen; dies ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

4 b) Ebenfalls ohne Erfolg rügt die Revision, dass das Berufungsgericht bei seiner Entscheidung von einem zu niedrigen Einkommen der Beklagten ausgegangen sei. Die Beklagte hat über ihre finanziellen Verhältnisse auch keine widersprüchlichen Angaben gemacht, sondern ihr berufliches Einkommen durch Vorlage einer Gehaltsbescheinigung belegt. Soweit die Beklagte ihren Verdienst zunächst mit netto 2.024,78 € angegeben hatte, ist dies - wie aus der Gehaltsbescheinigung ersichtlich - ein bloßes Versehen, weil von diesem Betrag noch Rentenversicherungsbeiträge in Höhe von 258,70 € (Arbeitnehmeranteil) abgezogen wurden. Im Übrigen hat die Beklagte dargelegt, dass ihre beiden Kinder Kindergeld erhalten, der Vater aber keinen Unterhalt zahlt und sie einen Unterhaltsvorschuss vom Jugendamt nicht mehr bekommen kann, weil ihre Kinder das 12. Lebensjahr bereits vollendet haben. Diese Angaben durfte das Berufungsgericht bei seiner Abwägung ebenso zugrunde legen wie eine monatliche Zahlung der Beklagten zur Unterstützung der im Ausland studierenden und im Übrigen auf BAföG-Zahlungen angewiesenen älteren Tochter.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

5 c) Soweit die Revision beanstandet, das Berufungsgericht habe nicht geprüft, ob durch den geplanten Einbau von Isolierglasfenstern mit einem K-Wert von unter 1,5 und durch die Erneuerung des Bades nur ein allgemein üblicher Standard erreicht würde (§ 554 Abs. 2 Satz 4 BGB aF), zeigt sie entsprechenden Sachvortrag der Klägerin hierzu in den Tatsacheninstanzen nicht auf. Bezüglich der Erneuerung des Bades hat das Berufungsgericht die Voraussetzungen des § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB im Übrigen ausdrücklich verneint. Den Einbau der Heizungsanlage hat die Beklagte nach dem Berufungsurteil ohnehin zu dulden, so dass es auf das Vorliegen des § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB aF insoweit nicht ankommt.

6 d) Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht den Umstand, dass die Beklagte infolge des Einbaus der Zentralheizung die bisherigen Ausgaben (von jährlich 500 €) für Kohle spart und sich dadurch die zusätzliche Belastung mit Heizkostenvorauszahlungen (93,81 € monatlich) etwas relativiert, nicht übergangen, sondern in seine Wertung einbezogen.

7 e) Soweit die Revision geltend macht, die Wohnung der Beklagten sei - was bei der Härteabwägung zu berücksichtigen sei - unangemessen groß, setzt sie lediglich ihre eigene Wertung an die Stelle der Würdigung des Berufungsgerichts, zeigt aber einen Rechtsfehler nicht auf.

8 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Hinweis:
Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:
AG Berlin-Pankow/Weißensee, Entscheidung vom 16.05.2012 - 7 C 301/11 -
LG Berlin, Entscheidung vom 15.05.2013 - 65 S 257/12 -