BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 316/09
VIII ZR 50/10

vom

10. August 2010

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 10. August 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger, Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger beschlossen:

> Der Senat beabsichtigt, die vom Berufungsgericht zugelassenen Revisionen der Beklagten gegen das Teilurteil der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 3. November 2009 und gegen das Teil- und Schlussurteil derselben Kammer vom 26. Januar 2010 durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG sind durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, NJW-RR 1990, 1425) geklärt, die das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt hat und die weder von der Revision grundsätzlich in Zweifel gezogen noch sonst in Frage gestellt wird. Einer - zusätzlichen - Bekräftigung dieser Rechtsprechung durch den Bundesgerichtshof bedarf es unter diesen Umständen nicht.

2 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Der Klägerin stehen die ihr vom Berufungsgericht zugesprochenen Mietforderungen für die Zeit von Januar 2003 bis Oktober 2006 zu. Bei der Ermittlung der Mietrückstände ist das Berufungsgericht zutreffend von einer Grundmiete von 439,81 € ausgegangen.

3 Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei entschieden, dass der in den 1970er Jahren vorgenommene Umbau der späteren Wohnung der Beklagten die Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG erfüllt und die von der Klägerin auf diesen Betrag nach § 10 WoBindG zum 1. Januar 2002 vorgenommene Mieterhöhung deshalb wirksam ist.

4 In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE 72, 233, 235; BVerwG, aaO, 1426) ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass der Begriff der zu Wohnzwecken geeigneten Wohnräume unter anderem das Vorhandensein einer Toilette und eines eingerichteten Bades voraussetzt, die in der Wohnung der Beklagten vor dem Umbau nicht vorhanden waren.

5 Rechtsfehlerfrei ist weiter die Wertung des Berufungsgerichts, dass mit den in den 1970er Jahren durchgeführten Sanierungsarbeiten in der späteren Wohnung der Beklagten ein Umbau im Sinne des § 17 Abs. 2 WoBauG vorgenommen worden ist, indem unter anderem die früher zum Hof gelegene Küche in einen Wohnraum und ein früherer Wohnraum zu einer Küche und einem Badezimmer umgebaut, eine Tür zum Treppenhaus entfernt sowie ein Flur und ein Abstellraum abgeteilt worden sind. Entgegen der Auffassung der Revision waren damit weitgehende Änderungen des Grundrisses und des äußeren Erscheinungsbildes der Wohnung unter wesentlichem Eingriff in die Bausubstanz verbunden.

6 Den wesentlichen Aufwand für den Umbau hat das Berufungsgericht zutreffend mit (mindestens) einem Drittel der Kosten eines entsprechenden Neubaus angesetzt; auch dies steht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE 38, 286, 289 f.) und lässt einen

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

Rechtsfehler ebenso wenig erkennen wie die Ermittlung der für die spätere Wohnung der Beklagten tatsächlich angefallenen Sanierungskosten.

7 Die Revision hat auch insoweit keine Aussicht auf Erfolg, als sie sich gegen die Beurteilung des Berufungsgerichts wendet, die Miete sei weder wegen der von der Beklagten behaupteten Schadstoffbelastung des Fußbodens noch wegen Mängeln der Fenster gemindert.

8 Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass angesichts der von der Beklagten im November 2005 veranlassten Materialanalyse des PVC-Fußbodens eine gesundheitsgefährdende Schadstoffbelastung nicht dargetan sei, weil danach Schadstoffe nur in geringer Konzentration vorhanden waren und nicht freigesetzt wurden, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ist der Austausch des Fußbodens im Übrigen relativ kurze Zeit danach, nämlich im Juni 2006, erfolgt.

9 Auch das Schreiben des Bezirksamtes Charlottenburg vom 19. Dezember 2005 gebietet keine andere Würdigung. Die Beklagte wird darin unter Hinweis auf mögliche Gefahren bei Beschädigung und Entfernung der Platten davon in Kenntnis gesetzt, dass die Klägerin von der Behörde darauf hingewiesen worden sei, dass sie für einen sachgerechten Umgang mit den Platten zu sorgen habe; dass dies etwa bei dem anschließenden Austausch des Fußbodens nicht beachtet wurde, ergibt sich aus dem von der Revision angeführten Vortrag der Beklagten in den Tatsacheninstanzen nicht.

10 Ohne Erfolg rügt die Revision ferner, das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft eine Minderung der Miete wegen schadhafter Fenster verneint. Hinsichtlich der von der Beklagten beanstandeten Vereisung einzelner Fenster (Kastenfenster) im Winter hat das Berufungsgericht darauf abgestellt, dass dies

nicht über den bei solchen Fenstern üblichen und hinnehmbaren Zustand hinausgehe. Dagegen ist revisionsrechtlich nichts zu erinnern. Eine Minderung wegen undichter Fenster - die Revision verweist insoweit auf Vortrag der Beklagten zu 1 ½ cm breiten Spalten zwischen Mauerwerk und Fensterrahmen bei den Fenstern im Wohn- und Schlafzimmer - hat das Berufungsgericht jedenfalls deshalb zu Recht verneint, weil eine Mängelrüge gegenüber der Klägerin unterblieben ist (§ 536 c Abs. 2 BGB).

11 Die durch Glassprung bei einzelnen Scheiben verursachten Gebrauchsbeeinträchtigungen hat das Berufungsgericht als nicht erheblich eingestuft, weil weder die Dichtigkeit noch die Pflege der Fenster beeinträchtigt worden sei; diese tatrichterliche Würdigung lässt ebenfalls keinen Rechtsfehler erkennen. Soweit die Klägerin darauf verweist, dass ein Glassprung eine Gefahrenquelle darstelle und dadurch höhere Energiekosten verursacht würden, setzt sie lediglich ihre eigene Würdigung an die Stelle der tatrichterlichen Würdigung des Berufungsgerichts; dies ist revisionsrechtlich unbeachtlich. Im Übrigen zeigt das von der Klägerin bereits im Verfahren vor dem Amtsgericht vorgelegte Foto des Wohnzimmerfensters ein Doppelfenster, bei dem lediglich die äußere Scheibe einen Sprung aufweist und der Fensterrahmen der inneren Scheibe (ohne Spalt) mit dem Mauerwerk abschließt.

12 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zugang dieses Beschlusses.

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

VIII ZR 316/09
AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 07.06.2007 - 229 C 334/06 -
LG Berlin, Entscheidung vom 03.11.2009 - 65 S 296/07 -

VIII ZR 50/10
AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 07.06.2007 - 229 C 334/06
LG Berlin, Entscheidung vom 26.01.2010 - 65 S 296/07 -