BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 56/12

Verkündet am:
10. Oktober 2012
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 2012 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 10. Januar 2012 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte mietete im Jahr 1997 vom Rechtsvorgänger der Klägerin eine mit Einzelofenheizung ausgestattete Wohnung in Berlin Mitte an und baute mit dessen Einverständnis auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung ein.

2 Mit Schreiben vom 16. Oktober 2008 kündigte die Klägerin dem Beklagten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an, unter anderem den Anschluss der Wohnung an die im Gebäude inzwischen vorhandene Zentralheizung und die zentrale Wasserversorgung. Der Beklagte stimmte der Durchführung der angekündigten baulichen Maßnahmen nicht zu. Die daraufhin von der

Klägerin erhobene Duldungsklage haben die Parteien für erledigt erklärt, soweit sie sich nicht auf den Anschluss der Wohnung an die Zentralheizung und die zentrale Warmwasserversorgung bezog; insoweit hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und der Klage stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision hat Erfolg. Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da die Klägerin in der mündlichen Revisionsverhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht vertreten war. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis der Klägerin, sondern auf einer Sachprüfung (vgl. BGH, Urteil vom 4. April 1962 - V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 81 ff.).

I.

4 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

5 Die Klägerin habe gegen den Beklagten einen Anspruch darauf, den Anschluss ihrer Wohnung an die Zentralheizung und an die zentrale Warmwasserversorgung zu dulden. Es handele sich dabei um eine Modernisierung im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB, weil die Wohnung des Beklagten seitens des Vermieters nur mit Einzelöfen ausgestattet sei. Dass der Beklagte aufgrund einer Modernisierungsvereinbarung mit der Klägerin eine Gasetagenheizung eingebaut habe, bleibe außer Betracht, weil vom Mieter geschaffene Modernisierungen im Rahmen des § 554 Abs. 2 BGB nicht berücksichtigt werden dürften;

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

anderenfalls hätte es der Mieter in der Hand, eine Modernisierung des Vermieters durch eigene Investitionen zu blockieren.

6 Der Beklagte könne auch nicht geltend machen, dass die Modernisierung für ihn mit Rücksicht auf die zu erwartende Mieterhöhung eine unzumutbare Härte darstelle, denn die Wohnung werde durch den Anschluss an die Zentralheizung und die zentrale Warmwasserversorgung lediglich in einen allgemein üblichen Zustand versetzt (§ 554 Abs. 2 Satz 4 BGB). Ausgangspunkt für die Beurteilung sei auch insoweit der für die Bemessung der Miete maßgebliche Zustand, mithin der vom Vermieter zur Verfügung gestellte Zustand mit Einzelöfen.

II.

7 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten, den Anschluss seiner Wohnung an die Zentralheizung und die zentrale Warmwasserversorgung zu dulden, nicht bejaht werden.

8 Wie der Senat nach Erlass des Berufungsurteils entschieden hat, kommt es für die Beurteilung der Frage, ob vom Vermieter geplante bauliche Maßnahmen des Vermieters als Verbesserung der Mietsache im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB anzusehen sind, auf den gegenwärtigen Zustand der Mietsache einschließlich der vom Mieter rechtmäßig vorgenommenen Verbesserungen an; lediglich vertragswidrig vorgenommene bauliche Maßnahmen des Mieters bleiben außer Betracht (Senatsurteil vom 20. Juni 2012 - VIII ZR 110/11, WuM 2012, 448 Rn. 13).

9 Dieser Maßstab gilt auch für die Beurteilung der Frage, ob eine Härtefallprüfung nach § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB unterbleibt, weil die Mietsache durch die vom Vermieter beabsichtigte Maßnahme lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist; auch insoweit ist der gegenwärtige Zustand einschließlich vom Mieter rechtmäßig vorgenommener Veränderungen zugrunde zu legen.

10 Die in § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB vorgesehene Ausnahme von der Härtefallprüfung soll im Interesse der Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse verhindern, dass eine Modernisierung, mit der lediglich ein allgemein üblicher Standard erreicht wird, im Hinblick auf persönliche Härtegründe des Mieters unterbleibt. Diese Zielsetzung verbietet es, einen vom Mieter rechtmäßig geschaffenen Zustand, der diesem Standard bereits entspricht, außer Acht zu lassen. Ein Ausschluss der Härtefallprüfung nach § 554 Abs. 2 BGB kann deshalb nicht damit begründet werden, dass die früher vorhandenen Einzelöfen dem heutigen allgemein üblichen Zustand nicht entsprechen. Gegenüber der bereits vorhandenen Gasetagenheizung stellt die inzwischen eingebaute Zentralheizung keine Wohnwertverbesserung dar, denn in der Regel ist eine Gasetagenheizung, deren Einstellung der Mieter allein regeln kann, zumindest ebenso komfortabel wie eine Zentralheizung. Es kann daher nicht angenommen werden, dass erst mit dem Anschluss der Wohnung der Beklagten an die Zentralheizung ein allgemein üblicher Wohnstandard erreicht würde.

III.

11 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 2 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht - vor dem Hintergrund der von ihm vertretenen Rechtsauffassung folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob der Anschluss der Wohnung des Beklagten an die Zentralhei-

zung zu einer Einsparung von Energie führt und ob in der Person des Beklagten ein Härtegrund im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB vorliegt. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball Dr. Milger Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 15.02.2011 - 5 C 75/09 -
LG Berlin, Entscheidung vom 10.01.2012 - 63 S 136/11 -