



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 28/17

vom

21. November 2017

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 555b Nr. 4, Nr. 5, § 555d Abs. 1

Vom Mieter zu duldende Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Nr. 4 oder Nr. 5 BGB liegen nicht vor, wenn die beabsichtigten Maßnahmen (hier: Hinzufügung neuer Räume [Wintergarten; Ausbau des Spitzbodens] unter Veränderung des Grundrisses; veränderter Zuschnitt der Wohnräume und des Bads; Anlegung einer Terrasse; Abriss einer Veranda) so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde (im Anschluss an Senatsurteil vom 23. Februar 1972 - VIII ZR 91/70, NJW 1972, 723 unter II 3 [zu § 541a Abs. 2 BGB aF]).

BGH, Beschluss vom 21. November 2017 - VIII ZR 28/17 - LG Berlin
AG Wedding

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 21. November 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, den Richter Prof. Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzner sowie die Richter Dr. Bünge und Kosziol

beschlossen:

Die Beschwerde der Klägerin gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil der 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 8. Dezember 2016 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

Streitwert: bis 22.000 €

Gründe:

I.

1

Die Beklagten sind aufgrund eines im November 1986 mit dem Land Berlin abgeschlossenen Mietvertrags Mieter eines älteren Reihenhauses in einer Berliner Siedlung, für das sie derzeit eine monatliche Kaltmiete von 463,62 € bezahlen. Die Klägerin, eine Entwicklungsgesellschaft, hat das Anwesen und weitere 13 Siedlungshäuser vor etwa fünf Jahren erworben. Sie beabsichtigt nun, umfangreiche bauliche Maßnahmen durchzuführen, auf deren Duldung sie die Beklagten in Anspruch nimmt. Die geplanten Maßnahmen umfassen im Wesentlichen die Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade, am Dach und an der Bodenplatte, den Austausch der Fenster und Türen, den Einbau leistungsfähiger Elektrostränge im Bereich des Schornsteins, die Verlegung von Leitungen unter Putz, die Veränderung des Zuschnitts der Wohnräume und des

Bads, die Entfernung der vorhandenen Heizung und den Einbau einer neuen Gasetagenheizung, den Ausbau der vorhandenen Sanitäröbekte im Bad und den Einbau einer neuen Badewanne und einer neuen Dusche, eine neue Verfließung des Bodens und die Herstellung von Anschlüssen für eine Spülmaschine beziehungsweise eine Waschmaschine, die Errichtung eines Wintergartens mit Durchbruch zur neu entstehenden Wohnküche, die Entfernung der Drempeiwände, den Ausbau des Spitzbodens über dem Obergeschoss, die Herstellung einer Terrasse, die Herausnahme des Bodens im Hauswirtschaftsraum, die Tieferlegung des Bodenniveaus, die Einbringung einer neuen Treppe sowie Instandsetzungsmaßnahmen an den Fenstern, der Klingel- und Schließanlage, den Innentüren, an den Kaltwasserleitungen, der Treppe zum Obergeschoss und an dem Abwasseranschluss. Die Kaltmiete soll sich infolge der Maßnahmen von 463,62 € auf 2.149,99 € monatlich erhöhen. Die Maßnahmen sollen voraussichtlich 14 Wochen dauern.

2 Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Duldung der beschriebenen Maßnahmen einschließlich der Duldung des Abrisses eines Anbaus an der Garten-
seite des Hauses (Veranda) und der Entfernung der von den Beklagten im Jahr 1992 eingebauten Gasetagenheizung in Anspruch. Weiter begehrt sie die Fest-
stellung, dass die Beklagten verpflichtet seien, der Klägerin sämtliche aus der Verletzung der Duldungspflicht entstehende Schäden zu ersetzen.

3 Das Amtsgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, die ge-
planten Maßnahmen seien, soweit es sich nicht um Instandsetzungsarbeiten handele, nicht als Modernisierung im Sinne von § 555b BGB zu werten. Von
einer Verbesserung der Mieträume könne nicht mehr gesprochen werden, wenn etwas völlig Neues geschaffen und eine Identität der Räume vor und nach den
Umgestaltungsmaßnahmen nicht mehr gewahrt sei. Soweit die Klägerin als Teil

des geplanten Gesamtkonzepts auch die Duldung von Instandsetzungsmaßnahmen nach § 555a BGB verlange, sei nicht erkennbar, dass sie diese unabhängig von der Verwirklichung des gesamten Maßnahmenpakets vornehmen wolle. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Dabei hat es die Auffassung vertreten, dass es auf den vom Amtsgericht eingenommenen Rechtsstandpunkt nicht ankomme, weil bereits § 6 des Mietvertrags einer Duldungspflicht der Beklagten hinsichtlich der begehrten Maßnahmen entgegenstünde. Das Berufungsgericht hat die Revision nicht zugelassen. Dagegen richtet sich die Beschwerde der Klägerin, die ihr Klagebegehren weiterverfolgt.

II.

4 Die Nichtzulassungsbeschwerde hat keinen Erfolg. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO). Auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern keine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO).

5 1. Entgegen der Auffassung der Nichtzulassungsbeschwerde wirft die im Streitfall vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung der in § 6 Abs. 2 des Mietvertrags enthaltenen Formularklausel nicht die grundsätzlich bedeutsame Rechtsfrage auf,

"ob eine formularvertragliche Regelung in einem Mietvertrag, nach welcher die Befugnis des Vermieters, nicht notwendige bauliche Veränderungen an einem Mietobjekt vornehmen zu lassen, von der Zustimmung des Mieters abhängt, auch Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB erfasst."

6 Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat eine Rechtssache grundsätzliche Bedeutung, wenn sie eine entscheidungserhebli-

che, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deswegen das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt, das heißt allgemein von Bedeutung ist (vgl. nur BGH, Beschlüsse vom 27. März 2003 - V ZR 291/92, BGHZ 154, 288, 291; vom 7. Januar 2014 - VIII ZR 137/13, IHR 2014, 56 Rn. 2; vom 7. Januar 2014 - IV ZR 216/13, VersR 2014, 822 Rn. 5; vom 10. Februar 2015 - AnwZ (Brfg) 42/14, juris Rn. 3). Diese Voraussetzungen liegen im Streitfall nicht vor.

- 7 a) Die von der Nichtzulassungsbeschwerde als rechtsgrundsätzlich bewertete Frage berührt nicht das Interesse der Allgemeinheit. Letztlich kann sich diese Frage nur in den 14 von der Klägerin betriebenen Verfahren auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen und damit lediglich in einer bestimmten Anzahl von Fällen stellen. Dass eine mit § 6 Abs. 2 des Mietvertrags vergleichbare oder gar identische Klausel in weiteren vom Land Berlin beziehungsweise von der Stadt Berlin oder von sonstigen Vertragsparteien gestellten Formularverträgen verwendet worden sein kann, verleiht der im Streitfall ausgeworfenen Frage noch kein Allgemeininteresse. Denn es ist bereits offen, welchen konkreten Wortlaut vergleichbare Formularklauseln aufweisen und in welchen Regelungszusammenhang sie eingebettet sind. Eine Auslegung von Formularklauseln kann nicht losgelöst von ihrem jeweiligen Wortlaut (BGH, Urteile vom 5. Oktober 2016 - VIII ZR 222/15, BGHZ 212, 140 Rn. 40 mwN; vom 20. Juli 2016 - IV ZR 245/15, NJW-RR 2016, 1505 Rn. 23; vom 12. September 2017 - XI ZR 590/15, WM 2017, 2013 Rn. 26) und dem übrigen Vertragstext erfolgen (vgl. BGH, Urteil vom 26. April 2017 - VIII ZR 233/15, NJW 2017, 3292 Rn. 18).

- 8 Zudem ist durch nichts belegt, dass die vorliegend gegebene Sachverhaltskonstellation, die das Berufungsgericht zu der von der Beschwerde beanstandeten Auslegung der Formularklausel veranlasst hat, in einer unbestimmten

Vielzahl anderer Fälle auftreten könnte. Die Nichtzulassungsbeschwerde hat insoweit nur eine pauschale, durch keine tragfähigen Anhaltspunkte untermauerte Behauptung angeführt.

9 b) Unabhängig davon ist die von der Beschwerde formulierte Rechtsfrage im Streitfall nicht entscheidungserheblich. Zwar ist die vom Revisionsgericht voll überprüfbare Auslegung der in Frage stehenden Formularklausel durch das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft, dessen Entscheidung erweist sich aber aus anderen Gründen als richtig (vgl. § 561 ZPO).

10 aa) Das Berufungsgericht hat unter Anwendung der Unklarheitenregel des § 5 AGBG (heute: § 305c Abs. 2 BGB) § 6 Abs. 2 des Mietvertrags, wonach solche "Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden [dürfen], wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen" im Wege des Umkehrschlusses entnommen, dass von dem Zustimmungserfordernis des Mieters bezüglich Modernisierungsmaßnahmen nur solche Maßnahmen ausgenommen sind, die nur mit unwesentlichen Beeinträchtigungen verbunden sind. Weiter hat es angenommen, der Mietvertrag regele abschließend, dass eine Modernisierung ohne die - letztlich in das freie Ermessen gestellte - Zustimmung des Mieters nicht möglich sei.

11 Die letztgenannte Annahme ist mit den von der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Regeln zur Auslegung von allgemeinen Geschäftsbedingungen (vgl. etwa BGH, Urteile vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 152/15, NJW-RR 2016, 526 Rn. 17 ff.; vom 12. September 2017 - XI ZR 590/15, aaO; jeweils mwN) nicht in Einklang zu bringen. Die vom Berufungsgericht als vertretbar erachtete Auslegungsvariante, dass der Mieter alle zustimmungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen durch die Verweigerung seiner

Zustimmung verhindern könne, entspricht nicht der Sichtweise von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der beiderseitigen Interessen der regelmäßig beteiligten Verkehrskreise. Sie würde von ihnen auch nicht als ernsthafte Auslegungsmöglichkeit in Betracht gezogen. Die Deutung des Berufungsgerichts findet weder im Wortlaut des § 6 Abs. 2 des Mietvertrags, der nicht die Zustimmungspflicht als solche, sondern nur die zustimmungsfreien Fälle der baulichen Veränderungen und Verbesserungen regelt, noch im übrigen Vertragstext eine Stütze. Insbesondere kann aus dem Umstand, dass die Klausel nicht auf die bei Vertragsschluss für die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen geltende gesetzliche Vorschrift des § 541b Abs. 2 BGB aF verweist, nicht geschlossen werden, dass diese Bestimmung abbedungen sein soll. Vielmehr ist bei Anlegung des gebotenen objektiven Auslegungsmaßstabs davon auszugehen, dass die gesetzlichen Duldungspflichten bei Modernisierungsmaßnahmen unberührt bleiben sollten, zumal § 6 Abs. 2 des Mietvertrags bereits seinem Wortlaut nach ersichtlich nur eine ausschnittsweise Regelung für die Vornahme von Verbesserungen und baulichen Veränderungen trifft.

12 bb) Die rechtsfehlerhafte Auslegung des Berufungsgerichts ändert aber nichts an der Richtigkeit der ausgesprochenen Klageabweisung. Denn das von der Klägerin beabsichtigte Maßnahmenpaket ist - wie das Amtsgericht zutreffend angenommen hat - von den Beklagten nach den maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften der § 555a Abs. 1, § 555d Abs. 1 BGB nicht zu dulden.

13 (1) Soweit das Gesamtkonzept der Klägerin auch von den Beklagten an sich nach § 555a Abs. 1 BGB zu duldende Instandhaltungsmaßnahmen umfasst, hat sie nicht zu erkennen gegeben (etwa durch Stellung eines Hilfsantrags), dass sie deren Duldung losgelöst von ihrem Gesamtbaukonzept, bei dem die einzelnen Gewerke aufeinander abgestimmt sind, verlangt.

- 14 (2) Bei den weiteren im Rahmen ihres Gesamtkonzepts von der Klägerin aufgeführten Maßnahmen handelt es sich nicht um Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB - insbesondere nicht nach Nr. 4 oder Nr. 5 dieser Vorschrift -, die nach § 555d BGB von den Beklagten zu dulden wären.
- 15 Eine Modernisierungsmaßnahme zeichnet sich dadurch aus, dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands (vgl. § 555a BGB) hinausgeht, andererseits aber die Mietsache nicht so verändert, dass etwas Neues entsteht (Senatsurteil vom 23. Februar 1972 - VIII ZR 91/70, NJW 1972, 723 unter II 3 [zu § 541a Abs. 2 BGB aF]; Palandt/Weidenkaff, BGB, 76. Aufl. § 555b Rn. 2; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 13. Aufl., § 555b BGB Rn. 86 mwN; Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, § 555b Rn. 21). Die vom Senat für eine frühere Gesetzesfassung geprägten Grundsätze gelten auch für die aktuelle Bestimmung des § 555b BGB. Nr. 4 und Nr. 5 dieser Vorschrift entsprechen wörtlich den in § 559 Abs. 1 BGB aF (Mieterhöhung bei Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen) geregelten Alternativen (BT-Drucks. 17/10485, S. 20), die in § 554 Abs. 2 BGB aF (Duldungspflicht des Mieters) als "Verbesserung der Mietsache" umschrieben sind. § 554 BGB aF wiederum hat im Wesentlichen den Inhalt der Vorgängerregelungen in §§ 541a, 541b BGB aF übernommen (BT-Drucks. 14/4553, S. 49).
- 16 Die in der vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Modernisierungsankündigung auf neuneinhalb eng beschriebenen Seiten aufgeführten "Modernisierungsmaßnahmen" sind so weitreichend, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde. Sie beschränken sich - wie das Amtsgericht zutreffend erkannt hat - nicht auf eine Verbesserung des vorhandenen Bestands, sondern sollen ausweislich der Baubeschreibung unter anderem dazu führen, dass das Reihenhaus unter Veränderung seines Grundrisses weitere Räume (Ausbau des Spitzbodens; Wintergarten) und einen

anderen Zuschnitt der Wohnräume und des Bads erhält. Außerdem sollen eine Terrasse angelegt und der Anbau an der Gartenseite des Hauses (Veranda) abgerissen werden. Bei solch weitreichenden Maßnahmen kann nach der Verkehrsanschauung nicht entfernt mehr von einer bloßen Verbesserung der Mietsache im Sinne einer nachhaltigen Erhöhung des Wohnwerts der Mietsache (§ 555b Nr. 4 BGB) oder einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (§ 555b Nr. 5 BGB) gesprochen werden (vgl. auch Senatsurteil vom 23. Februar 1972 - VIII ZR 91/70, aaO).

17 Soweit für einzelne Maßnahmen eine Duldungspflicht nach einer anderen Alternative des § 555b BGB (etwa Nr. 1, Nr. 2 oder Nr. 6) in Betracht käme, hat die Klägerin nicht dargetan, dass sie für diese Maßnahmen eine isolierte Duldung beansprucht.

18 (3) Für eine sich ausnahmsweise aus § 242 BGB ergebende Duldungspflicht (vgl. Senatsurteil vom 23. Februar 1972 - VIII ZR 91/70, aaO unter II 4; LG Göttingen, WuM 1990, 205) bezüglich des beabsichtigten Maßnahmenpakets bestehen keine Anhaltspunkte.

19 2. Ohne Erfolg bleibt die Beschwerde auch, soweit sie dem Berufungsgericht zur Last legt, in mehrfacher Hinsicht den Anspruch der Klägerin auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt zu haben, und soweit sie schließlich der Frage, unter welchen Umständen ein Mieter angesichts der Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung verpflichtet ist, trotz einer (unterstellt) entgegenstehenden vertraglichen Regelung dem nachträglichen Einbau einer Wärmedämmung zuzustimmen, rechtsgrundsätzliche Bedeutung beimisst. Von einer näheren Begründung wird gemäß § 544 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 ZPO abgesehen.

20 3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Berlin-Wedding, Entscheidung vom 28.07.2016 - 17 C 43/16 -

LG Berlin, Entscheidung vom 08.12.2016 - 67 S 276/16 -