



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

VIII ZR 383/18

vom

7. April 2020

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 7. April 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Schneider, Dr. Büniger und Dr. Schmidt sowie die Richterin Wiegand

beschlossen:

Die Beschwerde des Klägers gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Bremen vom 7. November 2018 wird als unzulässig verworfen.

Der Kläger hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

Der Gegenstandswert des Beschwerdeverfahrens wird auf 1.061,04 € festgesetzt.

#### Gründe:

##### I.

1. Der Beklagte ist seit dem Jahr 1987 Mieter einer im Dachgeschoss gelegenen Einzimmerwohnung des Klägers in B. . Die Nettokaltmiete beträgt monatlich 178,95 € zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung. Der Kläger begann vor mehreren Jahren einen Ausbau des Dachgeschosses. Dabei wurde im Rahmen des Dachgaubenausbaus das Schrägfenster der Küche der von dem Beklagten angemieteten Wohnung von außen durch ein davor gesetztes Fluchtfenster überbaut. Durch diese Überbauung ist der Lichteinfall in die Wohnung eingeschränkt und das Küchenfenster kann nicht mehr geöffnet werden. Eine Fertigstellung der Baumaßnahmen konnte nicht erfolgen, da der Beklagte, der an einer kombinierten Persönlichkeitsstörung mit komorbider depressiver

Episode und einer latenten Suizidgefahr leidet, ein Betreten der Wohnung unter Berufung auf seine psychische Erkrankung und eine aus diesem Grund im Falle einer Fortführung des Umbaus oder gar eines vorübergehenden Auszugs aus der Wohnung zu besorgende psychische Verschlechterung, insbesondere eine Zunahme der Suizidalität, nicht duldet.

2 Seit April 2011 entrichtet der Beklagte wegen der Überbauung des Küchenfensters die Miete in einer um 10 % - mithin um monatlich 25 € - geminderter Höhe.

3 2. Mit der vorliegenden Klage hat der Kläger von dem Beklagten - nach erfolgter Kündigung wegen Zahlungsverzugs und wegen der unterbliebenen Duldung - die Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie hilfsweise die Duldung der Modernisierungsmaßnahmen begehrt. Der Beklagte hat von dem Kläger im Wege der Widerklage die Beseitigung des vorgenommenen Dachgaubenausbaus und die Wiederherstellung des Schrägdachs sowie die Rückzahlung eines im Hinblick auf die vorgenannte Mietminderung unter Vorbehalt gezahlten Teils der Miete in Höhe von 1.325 € sowie die Erstattung aufgewandter Kosten in Höhe von 365,83 € für die Wiederherstellung der von dem Kläger zeitweise unterbrochenen Stromversorgung, jeweils nebst Zinsen, verlangt.

4 Das Amtsgericht hat den Beklagten verurteilt, die Komplettierung der vorhandenen Dachgaube zu dulden. Den Kläger hat es auf die Widerklage verurteilt, an den Beklagten 365,83 € nebst Zinsen zu zahlen. Im Übrigen hat es die Klage und die Widerklage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers hat keinen Erfolg gehabt. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen und den Kläger zur Zahlung weiterer 1.325 € nebst Zinsen sowie zur Beseitigung des vorgenommenen Dachgaubenausbaus und zur Wiederherstellung des Schrägdachs verurteilt.

5                    Das Berufungsgericht hat die Revision nicht zugelassen; dagegen wendet sich der Kläger mit der Nichtzulassungsbeschwerde.

II.

6                    Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, da der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer - worauf der Senat die Parteien bereits hingewiesen hat - den Betrag von 20.000 € nicht übersteigt (§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO).

7                    1. Der Kläger hat die Nichtzulassungsbeschwerde zunächst unbeschränkt eingelegt. Mit der Beschwerdebegründung und den darin enthaltenen Anträgen hat er die Nichtzulassungsbeschwerde dahingehend beschränkt, dass mit der erstrebten Zulassung der Revision die Aufhebung des Berufungsurteils hinsichtlich der Klage nur bezüglich der Abweisung des Hilfsantrags und hinsichtlich der Widerklage nur bezüglich der Verurteilung zur Beseitigung des Dachgaubenausbaus und Wiederherstellung des Schrägdachs erreicht werden soll. Die Nichtzulassungsbeschwerde vertritt die Auffassung, der Wert der mit der Revision somit geltend zu machenden Beschwer betrage 32.515 € (765 € für den vorgenannten Hilfsantrag zuzüglich eines Betrags von 31.750 €, der dem Aufwand entspreche, den der Kläger betreiben müsse, um der Widerklageverurteilung nachzukommen).

8                    2. Entgegen der Auffassung der Nichtzulassungsbeschwerde sind die Voraussetzungen des § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO nicht erfüllt. Der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer übersteigt 20.000 € nicht. Er beträgt - ausgehend von einem Gesamtwert der mit dem Berufungsurteil verbundenen Beschwer des Klägers in Höhe von 12.920,37 € - unter Berücksichtigung der

vorstehend genannten Beschränkung des Umfangs der Nichtzulassungsbeschwerde (nur) 3.713,64 €.

- 9 a) Die Beschwer des Unterliegens des Klägers mit seinem (Hilfs-)Antrag auf Duldung der begehrten Modernisierungsmaßnahmen (§ 555d BGB) ist gemäß § 3 in Verbindung mit den Grundsätzen des § 9 ZPO nach dem Dreieinhalbfachen des infolge der Modernisierung zu erwartenden Jahresbetrags der Mieterhöhung zu bemessen (vgl. Senatsbeschlüsse vom 20. November 2018 - VIII ZR 112/18, WuM 2019, 44 Rn. 2 ff. [Hinweisbeschluss]; vom 7. Januar 2019 - VIII ZR 112/18, NJW-RR 2019, 333 Rn. 2 ff. [Zurückweisungsbeschluss]; jeweils mwN). Dies zieht auch die Nichtzulassungsbeschwerde nicht in Zweifel. Da die von dem Kläger mit den Modernisierungsmaßnahmen erstrebte Mieterhöhung nach den vom Berufungsgericht in Bezug genommenen und insoweit unangegriffenen Feststellungen des Amtsgerichts monatlich 63,42 € beträgt, ergibt sich nach den vorgenannten Grundsätzen eine Beschwer in Höhe von 2.663,64 € (42 x 63,42 €).
- 10 b) Der Wert der Beschwer der auf die Widerklage erfolgten Verurteilung des Klägers zur Beseitigung des Dachgaubenausbaus und Wiederherstellung des Schrägdachs beträgt entgegen der Auffassung der Nichtzulassungsbeschwerde nicht 31.750 €, sondern (nur) 1.050 €.
- 11 Denn bei diesem Rückbau handelt es sich der Sache nach um die Beseitigung eines Mangels der Mietsache in Gestalt eines "Überbaus" des bisherigen Küchenfensters der Wohnung des Beklagten, weswegen dieser die Miete um 25 € monatlich mindert. Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bemisst sich der Wert der Beschwer eines - wie hier - zur Mängelbeseitigung verurteilten Vermieters nicht nach den Kosten der Mängelbeseitigung, sondern gemäß §§ 2, 3 und 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der aufgrund des Mangels gegebenen Mietminderung (BGH, Beschlüsse vom

17. Mai 2000 - XII ZR 314/99, NJW 2000, 3142 f.; vom 27. November 2002 - VIII ZB 33/02, NZM 2003, 152 unter II 1; vom 18. Februar 2004 - VIII ZB 84/03, WuM 2004, 220 unter 1; vgl. auch Senatsbeschluss vom 13. Februar 2007 - VIII ZR 342/03, WuM 2007, 207 Rn. 1 f.). Angesichts der hier gegebenen Minderung in Höhe von monatlich 25 € beträgt der Wert der Beschwer mithin 1.050 € (42 x 25 €).

12           An dieser Rechtsprechung ist - entgegen der Auffassung der Nichtzulassungsbeschwerde - auch für den hier vorliegenden Fall des Rückbaus begonnener Bauarbeiten festzuhalten, die den Mietgebrauch des Mieters beeinträchtigen. Die von der Beschwerde herangezogene Rechtsprechung des V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs zur Bemessung der Beschwer eines zum Rückbau verurteilten Wohnungseigentümers (vgl. BGH, Beschluss vom 26. September 2019 - V ZR 224/18, NZM 2019, 881 Rn. 2 f. mwN) betrifft das Verhältnis der (Wohnungs-)Eigentümer untereinander und kann für die Beschwer eines zur Mängelbeseitigung verurteilten Vermieters nicht herangezogen werden. Auch sind, wie bereits ausgeführt, für die Bemessung der Rechtsmittelbeschwerde des Vermieters in einem solchen Fall weder die Kosten der Mängelbeseitigung - was entgegen der Auffassung der Nichtzulassungsbeschwerde nicht nur für "typische Baumängel" gilt - maßgeblich noch ein Interesse des Vermieters, zusätzliche Wiederherstellungskosten zu vermeiden, die ihm bei einer nach Beendigung des Mietverhältnisses doch noch realisierten Modernisierung entstünden.

III.

13 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Festsetzung des  
Gegenstandswerts des Beschwerdeverfahrens beruht auf § 41 Abs. 5 Satz 1  
Alt. 2, 3, § 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Alt. 2 GKG.

14 Über die von dem Prozessbevollmächtigten des Klägers beantragte  
selbständige Festsetzung des Wertes des Gegenstands seiner anwaltlichen  
Tätigkeit im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren (§ 33 Abs. 1 Alt. 1 RVG) ist  
nicht durch den Senat, sondern durch eines seiner Mitglieder als Einzelrichter  
zu entscheiden (§ 33 Abs. 8 Satz 1 RVG; vgl. Senatsbeschluss vom  
6. November 2019 - VIII ZR 325/18, juris Rn. 5).

Dr. Milger

Dr. Schneider

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Wiegand

Vorinstanzen:

AG Bremen, Entscheidung vom 27.12.2017 - 19 C 152/16 -

LG Bremen, Entscheidung vom 07.11.2018 - 1 S 21/18 -