

Die Berufung der Klägerin gegen das am 29. August 2012 verkündete Urteil des Amtsgerichts Schöneberg - 12 C 471/11 - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

G r ü n d e :

I.

Von der Darstellung der tatbestandlichen Feststellungen wird abgesehen, §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO.

II.

Die Berufung ist unbegründet.

Der Klägerin steht der geltend gemachte Duldungsanspruch gemäß § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB a.F. i.V.m. Art. 229 § 29 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB nicht zu. Die Beklagten müssen die streitgegenständliche Maßnahme gemäß § 554 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BGB nicht dulden, da sie für sie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der klagenden Vermieterin und anderer Mieter nicht zu rechtfertigen ist. Nach Abzug der erhöhten Miete muss dem Mieter ein Einkommen verbleiben, das es ihm ermöglicht, im Wesentlichen an seinem bisherigen Lebenszuschnitt festzuhalten. Es ist eine Gesamtschau der Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Mieters vorzunehmen und so eine Belastungsquote zu ermitteln (Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl. 2013, § 559 Rz. 105 m.w.N.). Als Vergleichsmaßstab für die Frage, ab wann eine Härte vorliegt, können die vom Statistischen Bundesamt auf Grund der Mikrozensus-Erhebung zuletzt veröffentlichten durchschnittlichen Mietbelastungsquoten herangezogen werden, die im Jahr 2010 durchschnittlich 22,8% betragen (Statistisches Jahrbuch des Statistischen Bundesamtes 2012, S. 156) (Eisenschmid, a.a.O.). Gemessen daran hat das Amtsgericht eine Zumutbarkeit der Duldung der streitgegenständlichen Maßnahme zutreffend verneint:

Auszugehen ist für die vorzunehmende Abwägung von dem Gesamteinkommen, das dem Beklagten und seiner Familie zum Schluss der mündlichen Verhandlung zur Verfügung steht. Dieses beläuft sich auf 2.180,00 EUR. Zwar hatte die Klägerin zunächst die von den Beklagten behaupteten wirtschaftlichen Verhältnisse und das erstinstanzlich behauptete Einkommen von 2.083,20 EUR bestritten. Hinsichtlich der negativen Tatsache, dass über die angegebenen Einkünfte hinaus keine weiteren Einkünfte erzielt werden oder weiteres Vermögen vorhanden ist, traf jedoch die Klägerin nach den Regeln zum Beweis negativer Tatsachen eine sogenannte sekundäre Darlegungslast. Dieser ist sie nicht gerecht geworden. Denn sie hätte die Behauptung der Beklagten,

ihre Einkünfte und ihr Vermögen vollständig angegeben zu haben, substantiiert bestreiten und ihrerseits darlegen müssen, welche konkreten zusätzlichen Einkünfte und Vermögen den Beklagten zuzurechnen sein sollen. Erst wenn ihr Vorbringen diesen Anforderungen genügt hätte, wären es an den Beklagten gewesen, die substantiiert vorgetragene zusätzlichen Einkünfte zu widerlegen (vgl. BGH, Urt. v. 20. März 2013 - XII ZR 120/11, NJW 2013, 1447). An entsprechenden Darlegungen indes fehlte es.

Davon ausgehend beliefe sich die Gesamtmiete unter Berücksichtigung der zu erwartenden Mieterhöhung von 62,00 EUR für die streitgegenständliche Maßnahme auf insgesamt 1.110,00 EUR und würde damit eine ganz erheblich über dem Bundesdurchschnitt liegende Mietbelastung der Beklagten in Höhe von 51 % ihres Einkommens begründen. Anhaltspunkte, die hier eine abweichende Beurteilung gebieten, liegen nicht vor. Weder die Größe der streitgegenständlichen Wohnung von 127 qm noch der dafür vereinbarungsgemäß zu entrichtende Mietzins von ursprünglich 962,66 EUR führen zu einem der Klägerin günstigeren Abwägungsergebnis. Zwar kann bei der gebotenen Interessenabwägung zu Lasten des Mieters Berücksichtigung finden, dass er sich – gemessen an seinen sozialen Verhältnissen – eine viel zu große und teure Wohnung leistet (Eisenschmid, a.a.O.). Ein derartiges Missverhältnis ist hier jedoch nicht gegeben. Denn eine Fläche von 127 qm war für einen dreiköpfigen Haushalt - insbesondere angesichts der Behinderung der Beklagten zu 1) - auch vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der Beklagten zum Zeitpunkt der Anmietung nicht unverhältnismäßig groß.

Soweit die Klägerin ins Feld führt, sie sei aufgrund der Energieeinsparverordnung zum Austausch der Fenster verpflichtet, verkennt sie den Regelungscharakter der Verordnung. Deren Anlage 3 Ziffer 3 zu §§ 8 und 9 (Anforderungen bei Änderung von Außenbauteilen und bei Errichtung kleiner Gebäude; Randbedingungen und Maßgaben für die Bewertung bestehender Wohngebäude) verpflichtet den Bauherrn nur für den Fall der Erneuerung der Fenster zur Einhaltung bautechnischer Standards zum effizienten Energiebedarf. Die streitgegenständliche Maßnahme indes ist noch nicht durchgeführt; sie würde nur durchgeführt, wenn sie von den beklagten Mietern zu dulden wäre. Diese Duldungspflicht indes hat das Amtsgericht gemäß § 554 Abs. 2 BGB a.F. im Ergebnis zutreffend verneint.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 543 Abs. 2, 708 Nr. 10 Satz 2, 713 ZPO.

■■■■■

■■■■■

■■■