



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 175/02

Verkündet am:
12. März 2003
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Februar 2003 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Ball, Wiechers, Dr. Wolst und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Neubrandenburg vom 4. Juni 2002 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin mehrerer baugleicher Wohnblocks in D. . In dem Gebäude J. Straße haben die Beklagten eine Zwei-Zimmer-Wohnung gemietet.

Mit Schreiben vom 17. Mai 1999 kündigte die Klägerin die Durchführung von Modernisierungsarbeiten an, die die Sanierung der Balkone und die Anbringung eines Fassadenvollwärmeschutzes umfaßten. Nach Durchführung der Arbeiten machte die Klägerin zunächst mit Schreiben vom 30. Dezember 1999 eine Mieterhöhung gemäß § 3 MHG von 72,46 DM monatlich geltend. Die Be-

klagen erkannten die Mieterhöhungserklärung nicht an. Daraufhin erhob die Klägerin Klage auf Zahlung von 176,13 DM für die Monate Februar bis April 2000. Mit der Klage reichte sie eine "Ermittlung Jahreswärmebedarf Typ Brandenburg 24 WE" ein, in der der Wärmebedarf nach DIN 4701 für das unsanierte Gebäude mit 155.337 KWh/anno und für das sanierte Gebäude mit 93.213 KWh/anno angegeben ist.

Nachdem das Amtsgericht die Klage rechtskräftig abgewiesen hatte, stellte die Klägerin mit Schreiben vom 21. September 2000 ein neues Mieterhöhungsverlangen, mit dem eine Mieterhöhung von 60,22 DM monatlich ab 1. November 2000 geltend gemacht wurde. Die Beklagten habe auch dieser Mieterhöhung widersprochen.

Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin Zahlung von 301,10 DM nebst Zinsen und Kosten. Dabei handelt es sich um die geltend gemachte Mieterhöhung für die Monate November 2000 bis März 2001. Die Beklagten halten die Mieterhöhungserklärung schon für formell unwirksam, weil ihr keine Wärmebedarfsberechnung nach DIN 4701 beigelegt gewesen sei. Sie meinen, die im Vorprozeß vorgelegte Wärmebedarfsberechnung genüge nicht dem Schriftformerfordernis und sei auch inhaltlich nicht ausreichend, da sich aus ihr nicht ergebe, daß sie sich auf das Gebäude beziehe, in dem sie ihre Wohnung hätten. Schließlich haben die Beklagten die konkrete Berechnung der Mieterhöhung gerügt.

Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 294,35 DM stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen. Die von den Beklagten eingelegte Berufung hat das Landgericht aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 14. Mai 2002 zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt:

Die Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung sei für das Mieterhöhungsverlangen nicht erforderlich gewesen. Ausreichend sei vielmehr eine Erläuterung der Energieeinsparung, aus der für den technisch durchschnittlich gebildeten Mieter ohne weitere Hilfestellung nachvollziehbar sei, welche konkreten Modernisierungsmaßnahmen bewirkten, daß und in welchem Umfang künftig ein geringerer Energieeinsatz und Kostenaufwand für die Beheizung der Wohnung eingesetzt werden müsse. Diesen Anforderungen werde die Mieterhöhungserklärung der Klägerin vom 21. September 2000 gerecht.

Auch die Schriftform sei gewahrt. Zwar nehme die Mieterhöhungserklärung, in der die Berechnung der Heizkosteneinsparung dargestellt sei, bezüglich der Einsparung von 40 % auf die nicht beigefügte Wärmebedarfsberechnung Bezug. Dies sei jedoch deshalb unschädlich, weil letztere den Beklagten ohnehin schon vorgelegen habe. Die Bezugnahme der Klägerin auf einen typgleichen Wohnblock habe genügt, da auch die Wohnwertverbesserungen vergleichbar seien. Die Beklagten hätten nicht substantiiert dargelegt, daß die Berechnung auf ihre Wohnung nicht anwendbar sei.

II.

1. Die von den Beklagten eingelegte Revision ist zulässig. Für das Revisionsverfahren gelten die neuen Vorschriften der Zivilprozeßordnung, weil die mündliche Verhandlung, auf die das anzufechtende Urteil ergangen ist, nach

dem 31. Dezember 2001 geschlossen wurde (vgl. § 26 Nr. 7 Satz 1 EGZPO). Das Berufungsurteil unterliegt damit der Revision (§ 542 Abs. 1 ZPO), über deren Zulassung das Berufungsgericht zu entscheiden hatte (§ 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO). Der Einzelrichter des Berufungsgerichts war zur Entscheidung des Rechtsstreits und zur Zulassung der Revision befugt. Da die mündliche Verhandlung vor dem Amtsgericht bereits am 8. Mai 2001 stattgefunden hat, war für das gesamte Berufungsverfahren die Zivilprozeßordnung in der am 31. Dezember 2001 geltenden Fassung maßgebend (§ 26 Nr. 5 EGZPO). Nach § 524 Abs. 4 ZPO a.F. konnte der Einzelrichter im Einverständnis der Parteien, das hier gegeben war, über die Berufung der Beklagten entscheiden, die nach § 511 a Abs. 2 ZPO a.F. als Divergenzberufung statthaft war.

2. Die Revision der Beklagten hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

a) Zutreffend hat das Berufungsgericht ausgeführt, daß zur formellen Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens nach § 3 MHG die Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung im technischen Sinne nicht nötig ist. Wie der Senat im Rechtsentscheid vom 10. April 2002 (ARZ 3/01 unter III 2, NJW 2002, 2036; zur Veröffentlichung in BGHZ 150, 277 vorgesehen) entschieden hat, bedarf es zur Erläuterung einer Mieterhöhungserklärung des Vermieters wegen baulicher Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG (seit 1. September 2001: § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB) nicht der Beifügung einer Wärmebedarfsberechnung. Für bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ist es vielmehr erforderlich, aber auch ausreichend, daß der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegt, anhand derer überschlüssig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt (Senat aaO; ebenso im Ergebnis auch Berl.VerfGH NJW-RR 2001, 1160, ent-

gegen KG WuM 2000, 535). Der Senat hat es genügen lassen, daß in dem Mieterhöhungsverlangen die Veränderung des Wärmedurchgangskoeffizienten (k-Wert) genannt wird, dagegen hat er die Angabe eines bestimmten Maßes an Energieersparnis nicht für erforderlich gehalten (Senat aaO unter III 2 a). Diesen Anforderungen genügt die Mieterhöhungserklärung der Klägerin vom 21. September 2000.

b) Die Beklagten können auch nicht mit ihrem Einwand gegen den Betrag der von der Klägerin geltend gemachten Mieterhöhung durchdringen. Soweit sie geltend machen, bei dem Anbringen des Außenputzes handelte es sich um Instandsetzungsarbeiten, nicht jedoch um Modernisierungsmaßnahmen, haben sie nicht substantiiert vorgetragen, inwieweit der zuvor an dem Gebäude vorhandene Putz schadhaft gewesen ist. Die pauschale Behauptung, der Putz sei rissig und schmutzig gewesen, genügt dafür ebensowenig wie der Hinweis auf das Alter des Putzes von 30 Jahren. Dagegen hat die Klägerin bereits in ihrem Mieterhöhungsverlangen vom 21. September 2000 eingehend dargelegt, daß vor Beginn der Baumaßnahme der vorhandene Putz überprüft und festgestellt worden sei, daß an der gesamten Fassade keine schadhaften, insbesondere gerissenen oder abgeplatzten Stellen vorhanden gewesen seien; der Putz habe vielmehr fest an der Fassade gehaftet und auf absehbare Zeit sei eine Erneuerung nicht erforderlich gewesen. In gleicher Weise hat sie auch im Berufungsverfahren vorgetragen. Angesichts dessen hätten die Beklagten zur Er-

forderlichkeit einer Instandsetzung des Außenputzes substantiiert vortragen müssen und sich nicht auf pauschale Behauptungen beschränken dürfen.

Dr. Deppert

Ball

Wiechers

Dr. Wolst

Dr. Frellesen