



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ARZ 3/01

vom

10. April 2002

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: _____ ja

MHG § 3 Abs. 3 Satz 2

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) bedarf es nicht der Beifügung einer Wärmebedarfsberechnung.

BGH, Beschluß vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01 - OLG Naumburg
LG Halle

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 10. April 2002 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Dr. Leimert und Dr. Frellesen

beschlossen:

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) bedarf es nicht der Beifügung einer Wärmebedarfsberechnung.

Gründe:

I.

Die Kläger sind seit 1978 Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus der Beklagten, einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft. Die Beklagte kündigte im Frühjahr 1998 schriftlich die Durchführung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen an dem Haus an. Sie ließ in der Folgezeit unter anderem eine Dämmschicht an den Außenwänden und der Kellerdecke anbringen, neue Fenster und Türen einbauen sowie eine neue Heizungsanlage installieren. Nach Abschluß der Arbeiten erklärte die Beklagte mit Schreiben vom 26. November 1998 eine Erhöhung des monatlichen Nettomietzinses der Kläger von bisher 361,92 DM (185,05 €) auf 441,70 DM (79,70 €) für die Zeit ab 1. Februar 1999. Dem Schreiben waren eine unter Abzug eines Instandset-

zungsanteils nach Gewerken aufgeschlüsselte Berechnung der Mieterhöhung aus den entstandenen Kosten und eine Beschreibung der durchgeführten Maßnahmen beigefügt. Für die Fassade und die Kellerdecke wurde darin - wie auch schon im Ankündigungsschreiben - deren Wärmedurchgangskoeffizient (sogenannter k-Wert) vor und nach der Anbringung der Dämmschicht mitgeteilt.

Mit ihrer beim Amtsgericht Halle-Saalkreis erhobenen Klage begehren die Kläger die Feststellung, nicht aufgrund der Mieterhöhung der Beklagten vom 26. November 1998 zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses verpflichtet zu sein. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Es hat die Mieterhöhungserklärung für unwirksam gehalten, weil die Höhe der für die Instandsetzung abgezogenen Kosten nicht nachvollziehbar sei und eine Wärmebedarfsberechnung fehle. Das Landgericht Halle möchte auf die dagegen von der Beklagten eingelegte Berufung die Klage weitgehend abweisen. Es ist der Ansicht, die Mieterhöhungserklärung entspreche den formellen Anforderungen des § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG. Insbesondere habe die Beklagte mit der Mieterhöhungserklärung keine Wärmebedarfsberechnung vorlegen müssen, sondern dem Erfordernis der Erläuterung der Berechnung jedenfalls durch die Angabe der alten und neuen k-Werte genügt. Das Landgericht sieht sich an einer dahingehenden Entscheidung aber durch den Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 17. August 2000 (8 RE-Miet 6159/00, NJW-RR 2001, 588 = WuM 2000, 535) gehindert, wonach ein Vermieter, der eine Mieterhöhung wegen Wärmedämmmaßnahmen geltend macht, in der Mieterhöhungserklärung durch eine Wärmebedarfsberechnung darlegen müsse, in welchem Maß sich eine Verringerung des Verbrauchs an Heizenergie ergebe. Das Landgericht Halle hat deshalb dem Oberlandesgericht Naumburg folgende Frage zum Rechtsentscheid vorgelegt:

"Genügt ein Vermieter nach der Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen seiner Verpflichtung aus § 3 Abs. 3 MHG zur Erläuterung der durch die Renovierung zu erwartenden Einsparungen von Heizenergie, wenn er in der Mieterhöhungserklärung nach § 3 MHG lediglich die Wärmedurchlaufkoeffizienten (K-Wert) der alten Gebäudeteile und der neu renovierten Teile des Gebäudes mitteilt, oder erst dann, wenn er (auch) eine Wärmebedarfsberechnung vorlegt?"

Das Oberlandesgericht Naumburg hat sich durch Beschluß vom 12. November 2001 (9 RE-Miet 1/01, NZM 2002,18) der Rechtsmeinung des Landgerichts Halle im wesentlichen angeschlossen und dem Bundesgerichtshof die Rechtsfrage zur Entscheidung durch Rechtsentscheid vorgelegt:

"Genügt ein Vermieter nach Durchführung von Wärmedämmmaßnahmen seiner Verpflichtung aus § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG (= § 559 b Abs.1 Satz 2 BGB n.F.) zur Erläuterung der durch die Renovierung zu erwartenden Einsparungen von Heizenergie, wenn er in der Mieterhöhungserklärung lediglich die Wärmedurchgangskoeffizienten (K-Wert) der alten und der renovierten Teile des Gebäudes mitteilt, oder erst dann, wenn er (auch) eine Wärmebedarfsberechnung vorlegt?"

II.

Die Vorlage an den Bundesgerichtshof ist zulässig (§ 541 Abs. 1 ZPO, gemäß § 26 Nr. 6 EGZPO in der am 31. Dezember 2001 geltenden Fassung).

1. Gegenstand der Vorlage ist eine Rechtsfrage, die sich aus einem Mietvertragsverhältnis über Wohnraum ergibt. Das Landgericht hat als Berufungsgericht darüber zu entscheiden.

2. Die vorgelegte Rechtsfrage ist vom Rechtsstandpunkt des Landgerichts aus für die Entscheidung über die Berufung der Beklagten erheblich. Das

Landgericht ist der Auffassung, daß die Mieterhöhung der Beklagten teilweise, nämlich in Höhe von 65,02 € (77,77 DM) materiell begründet ist und hat dies nachvollziehbar dargelegt. Die Berufung der Beklagten ist aber nur dann in diesem Umfang erfolgreich, wenn ihre Mieterhöhungserklärung vom 26. November 1998 nicht wegen Fehlens einer Wärmebedarfsberechnung unwirksam ist. Die Vorlagefrage ist dahin zu verstehen, daß lediglich zu beantworten ist, ob dem Erfordernis einer Erläuterung in § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG allein durch die Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung im Sinne von Anlage 1 der WärmeschutzV vom 16. August 1994 (BGBl. 1994 I S. 2121, seit 1. Februar 2002: Anlage 1 zur Energie-Sparverordnung vom 16. November 2001, BGBl. 2001 I S. 3085) genügt werden kann. Ob dann, wenn ersteres zu verneinen wäre, für die Erläuterung der Mieterhöhung zumindest die Mitteilung der Wärmedurchgangskoeffizienten der alten und der renovierten Teile des Gebäudes notwendig ist, ist nicht Gegenstand der Vorlage; denn die Beantwortung dieser Frage ist nicht entscheidungserheblich, weil die Beklagte die k-Werte für diejenigen Bauteile, für welche das Landgericht entsprechende Angaben verlangt, in der Erhöhungserklärung tatsächlich mitgeteilt hat. Aus der Verknüpfung beider Alternativen der Vorlagefragen mit "oder erst dann" und der Begründung der Vorlagebeschlüsse ergibt sich, daß der Rechtsentscheid nur dazu eingeholt werden soll, ob die Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung unabdingbar erforderlich ist. Dem trägt die Formulierung der Antwort auf die Vorlagefrage Rechnung.

3. Das vorliegende Oberlandesgericht will von der Entscheidung eines anderen Oberlandesgerichts abweichen (§ 541 Abs. 3 Satz 3 ZPO). Seine Ansicht, zur Erläuterung von Maßnahmen zur Energieeinsparung in der Mieterhöhungserklärung sei es ausreichend, wenn diese mit Begriffen wie "Vollwärmeschutz" oder "Isolierglasfenster" beschrieben würden, widerspricht der vom

Kammergericht in seinem Rechtsentscheid vom 18. August 2000 (8 RE-Miet 6159/00, aaO) vertretenen Rechtsmeinung, der Vermieter müsse durch eine Wärmebedarfsberechnung darlegen, in welchem Maß sich eine Verringerung des Verbrauchs an Heizenergie ergebe.

Dieser Rechtsentscheid kann entgegen der vom Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin in seinem Beschluß vom 31. Mai 2001 (VerfGH 162/00, NJW-RR 2001, 1160) vertretenen Auffassung nicht einschränkend dahin ausgelegt werden, die Mieterhöhungserklärung bedürfe über die Berechnung der Kosten hinaus lediglich nachvollziehbarer Erläuterungen zur Erzielung nachhaltiger Heizenergieeinsparung und mit dem Begriff "Wärmebedarfsberechnung" sei deshalb nicht eine solche im Sinne des Fachbegriffs von § 2 Abs. 1 und Anlage 1 der WärmeschutzV oder der DIN 4701 (1983) gemeint. Das Kammergericht hat in seiner Antwort auf die ihm vorgelegte Rechtsfrage ausdrücklich die Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung für notwendig erklärt. Aus den Gründen des Beschlusses ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine vom Wortlaut des Entscheidungssatzes abweichende Auslegung. Eine Abweichung im Sinne von § 541 Abs. 1 Satz 3 ZPO zu der vom hier vorlegenden Gericht vertretenen Rechtsansicht wäre im übrigen auch dann anzunehmen, wenn das Kammergericht die Tragweite des von ihm gebrauchten Begriffs der Wärmebedarfsberechnung verkannt haben sollte.

III.

Der Senat beantwortet die Vorlagefrage wie aus dem Tenor ersichtlich.

1. Nach § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG setzt die Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung des Vermieters wegen Modernisierungsmaßnahmen nach § 3

Abs. 1 MHG neben einer Berechnung der Mieterhöhung aus den entstandenen Kosten voraus, daß darin die Erhöhung entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 MHG erläutert wird. Aus der Bezugnahme auf die materiellen Voraussetzungen der Mieterhöhung nach § 3 Abs. 1 MHG folgt, daß der Vermieter in der Erklärung darlegen muß, inwiefern die von ihm durchgeführten baulichen Maßnahmen solche sind, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die nachhaltige Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirken.

Bei Baumaßnahmen, deren Modernisierungswert sich erst aufgrund ihrer technischen Wirkungen erschließt, ist es nicht ausreichend, wenn der Vermieter lediglich behauptet, die Maßnahme diene einem der drei in § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG genannten Modernisierungszwecke. Denn die für die Erhöhungserklärung vorgeschriebene Berechnung und Erläuterung der Mieterhöhung soll dem Mieter die Gelegenheit verschaffen, die geforderte Mieterhöhung auf ihre Berechtigung zu überprüfen (Begründung zum Entwurf des MHG, BR-Drucks. 161/74, S. 12). Andererseits legt schon der vom Gesetz gebrauchte Begriff "erläutern" nahe, daß die Mieterhöhungserklärung nicht eine in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erschöpfende Begründung dafür zu enthalten braucht, warum die einzelnen Baumaßnahmen solche im Sinne des § 3 Abs. 1 MHG darstellen. Es genügt, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann (vgl. Palandt/Weidenkaff, § 559 b Rdnr. 3; Schultz in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. III Rdnr. 564; Staudinger/Emmerich, § 3 MHG Rdnr. 118). Der Gesetzgeber ist deshalb davon ausgegangen, daß dem Mieter eine Überprüfung der Berechtigung der Mieterhöhung auch aufgrund der Erläuterung nicht selten nur unter Zuziehung von sachkundigen Personen mög-

lich sein wird (Entwurfsbegründung aaO). Bei Baumaßnahmen, für deren Beurteilung es umfangreicher technischer Darlegungen bedürfte, ist es deshalb ausreichend, wenn der Vermieter die durchgeführte bauliche Maßnahme so genau beschreibt, daß der Mieter allein anhand dessen, wenn auch unter Umständen unter Zuhilfenahme einer bautechnisch oder juristisch sachkundigen Person, beurteilen kann, ob die Baumaßnahme eine solche des § 3 Abs. 1 MHG ist.

2. Für bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ergibt sich daraus, daß der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegen muß, anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt. Dazu bedarf es jedoch nicht der Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung.

a) Entgegen der Auffassung des Kammergerichts (Rechtsentscheid, aaO) ergibt sich aus dem Erfordernis der Nachhaltigkeit der Energieeinsparung nicht die Notwendigkeit, in der Mieterhöhungserklärung anzugeben, in welchem Maß sich eine Verringerung des Verbrauchs an Heizenergie ergibt. Nachhaltig im Sinne des § 3 MHG ist die Einsparung schon dann, wenn überhaupt eine meßbare Einsparung an Heizenergie erzielt wird und diese dauerhaft ist. Für den Begriff der Nachhaltigkeit ist nicht die Feststellung einer bestimmten Mindestenergieeinsparung erforderlich. Zwar wird die Ansicht vertreten, Nachhaltigkeit sei nur anzunehmen, wenn die Einsparung mehr als geringfügig ist, also ein bestimmtes Mindestmaß überschreitet (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 7. Aufl., § 3 MHG Rdnr. 78; Staudinger/Emmerich § 3 MHG Rdnr. 62). Dem steht jedoch entgegen, daß im Gesetz-

gebungsverfahren, aufgrund dessen die Durchführung von Maßnahmen zur Heizenergieersparnis als weiterer Erhöhungsgrund in § 3 Abs. 1 MHG eingefügt worden ist, ausdrücklich hervorgehoben wurde, eine Einsparung von Heizenergie sei nachhaltig, wenn sie nicht nur vorübergehend bestehe. Dagegen solle es für die Auslegung des Begriffs "nachhaltig" nicht erforderlich sein, daß sich die Maßnahme nicht nur geringfügig energiesparend auswirke (Bericht des Rechtsausschusses, auf dessen Vorschlag die Fassung von § 3 Abs. 1 MHG zurückgeht, in: BT-Drucks. 8/1782, S. 6).

b) Der Vermieter braucht mithin nicht ein bestimmtes Maß der voraussichtlich einzusparenden Heizenergie, sondern lediglich Tatsachen darzulegen, aus denen sich als Folge der durchgeführten Baumaßnahmen eine dauerhafte Energieeinsparung ergibt. Dazu bedarf es aber nicht notwendig der Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung. Ohnehin wäre eine solche nur dann aussagekräftig, wenn sie aufgrund zweier Berechnungen den Jahresheizwärmebedarf des Gebäudes vor und nach der Durchführung der Baumaßnahme angibt. Ausreichend für eine plausible Darlegung eines Energieeinsparungseffektes der durchgeführten Maßnahmen ist jedenfalls die Angabe der alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten (k-Wert) der renovierten Außenbauteile. Bei einer nennenswerten Veränderung dieser Meßgrößen ergibt sich bei sonst gleichen Bedingungen ohne weiteres eine Einsparung an Heizenergie; denn die k-Werte der Außenhülle des Gebäudes gehen als Faktoren in die Berechnung des Wärmebedarfs ein.

c) Die Notwendigkeit einer Darlegung des Maßes der zu erwartenden Energieeinsparung durch Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung in der Mieterhöhungserklärung kann auch nicht damit gerechtfertigt werden, daß dem

Mieter bereits aus der Mieterhöhungserklärung erkennbar sein muß, ob die Mieterhöhung im Verhältnis zu der für ihn zu erwartenden Heizkostensparnis wirtschaftlich ist.

Die Meinung, eine Mieterhöhungserklärung wegen energiesparender Baumaßnahmen erfordere die Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung, wird teilweise damit begründet, der Mieter müsse anhand der Erhöhungserklärung die Möglichkeit haben, festzustellen, wie hoch die zu erwartende Einsparung seiner Heizkosten ist (vgl. LG Berlin GE 1999, 575; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, § 3 MHG Rdnr. 217; ähnlich Barthelmeß, Miethöhengesetz, 5. Aufl., § 3 Rdnr. 11 e). Diese Erwägung beruht auf der Ansicht, eine Mieterhöhung wegen energiesparender Baumaßnahmen sei in der Höhe dadurch begrenzt, daß sie nicht außer Verhältnis zu der für den Mieter durch die Maßnahme zu erwartenden Einsparung an Heizkosten stehen dürfe (vgl. OLG Karlsruhe (RE) WuM 1985, 17 = ZMR 1984, 411; Barthelmeß, aaO; Kossmann, Handbuch der Wohnraummiete, 5. Aufl., § 159 Rdnr. 20 f; MünchKomm-BGB/Voelskow, § 3 MHG, 3. Aufl., Rdnr. 10; Schultz in: Bub/Treier, aaO, Kap. III, Rdnr. 570; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, Rdnr. 82-86 m.w.Nachw.; Staudinger/Emmerich, § 3 MHG Rdnr. 64 f). Nach der Gegenauffassung soll im Hinblick auf den vom Gesetz allein verfolgten Zweck einer Energieeinsparung im Allgemeininteresse eine Erhöhung nach § 3 Abs. 1 MHG lediglich den von § 5 Abs. 2 Satz 1 oder Satz 2 WiStrG gezogenen Grenzen unterfallen, die oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (Lammel, Wohnraummietrecht, § 3 MHG Rdnr. 27 und 38; Thomsen, Modernisierung von preisfreiem Wohnraum, 1998, S. 166 f mit S. 154 f; ähnlich Feckler ZMR 1998, 545, 548).

Ob und in welcher Weise der Umfang einer nach § 3 MHG an sich berechtigten Mieterhöhung wegen energiesparender baulicher Maßnahmen einer Zumutbarkeitsgrenze unterliegt, bedarf für die vorgelegte Frage nach dem Umfang der Erläuterungspflicht in der Erhöhungserklärung jedoch keiner Entscheidung. Selbst wenn die Mieterhöhung die für den Mieter zu erwartende Heizkostensparnis nicht unverhältnismäßig übersteigen darf, braucht jedenfalls der Vermieter den Umfang der zu erwartenden konkreten Energie- oder Kosteneinsparung nicht schon in der Mieterhöhungserklärung darzulegen; diese Frage ist vielmehr gegebenenfalls in dem späteren Prozeß über die materielle Berechtigung der Mieterhöhung zu klären. Nach dem eindeutigen Wortlaut von § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG erstreckt sich die Obliegenheit zur Erläuterung der Mieterhöhung ausschließlich auf die in § 3 Abs. 1 MHG genannten Voraussetzungen des Rechts zur Mieterhöhung. Eine Begrenzung der Mieterhöhung in dem oben dargestellten Sinne würde sich jedoch aus Normen und Rechtsgrundsätzen außerhalb des Regelungsbereiches des § 3 Abs. 1 MHG ergeben. Das Bestehen einer Zumutbarkeitsgrenze wird nämlich einerseits aus dem in dem aufgehobenen § 13 ModEnG enthaltenen Wirtschaftlichkeitsgebot (OLG Karlsruhe (RE), aaO; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, § 3 MHG Rdnr. 83) oder aus § 242 BGB (Staudinger/Emmerich § 3 MHG Rdnr. 64) und andererseits aus § 5 WiStrG in Verbindung mit § 134 BGB hergeleitet, also aus Normen, auf deren Voraussetzungen sich die Erläuterung nicht zu erstrecken braucht.

d) Gegen ein Erfordernis zur Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung in der Mieterhöhungserklärung sprechen ferner praktische Erwägungen. Hält man die Vorlage einer solchen Berechnung für erforderlich, müßte der Vermieter auch bei kleineren baulichen Maßnahmen, etwa bei Einbau einzelner neuer Fenster, eine solche Berechnung von einem Architekten oder Ingenieur erstel-

len lassen, obwohl bei kleineren Baumaßnahmen deren Leistungen üblicherweise nicht in Anspruch genommen werden.

Einer Wärmebedarfsberechnung kann der Mieter zudem ohnehin nicht seinen voraussichtlichen Heizenergiebedarf entnehmen. Sie gibt nämlich lediglich den abstrakten Jahresheizwärmebedarf für das gesamte Gebäude an. Für die Ermittlung der konkreten voraussichtlichen Heizkostensparnis eines Mieters bedarf es weiterer Kenntnisse und Berechnungen (vgl. Dittert, WuM 2001, S. 6 ff). Der Mieter müßte deshalb, selbst dann wenn ihm der alte und neue Jahresheizwärmebedarf mitgeteilt wird, einen Fachmann damit betrauen, daraus seine konkrete voraussichtliche Heizkostensparnis zu ermitteln.

3. Mit der Angabe der k-Werte oder einer gegenständlichen Beschreibung der durchgeführten Baumaßnahmen verfügt der Mieter daher im Regelfall über ausreichende Anhaltspunkte, um, notfalls unter Zuhilfenahme eines Fachmannes, die Behauptungen des Vermieters substantiiert bestreiten zu können. Ob und in welchem Maß tatsächlich eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie eintritt, die eine Mieterhöhung rechtfertigt, muß im Zweifelsfall mittels eines Sachverständigengutachtens geklärt werden. Die Frage der formellen Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens, die den Gegenstand des Vorlageverfahrens bildet, wird dadurch nicht berührt.

Dr. Deppert

Dr. Hübsch

Dr. Beyer

Dr. Leimert

Dr. Frellesen