BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 149/03

Verkündet am:
3. März 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WoBindG § 10;
BGB § 242 Ba

Im Bereich des preisgebundenen Wohnraums wird die Zulässigkeit einer Mieterhöhung wegen energieeinsparender Modernisierungsmaßnahmen im Grundsatz nicht durch das Verhältnis zu der hierdurch bewirkten Heizkostenersparnis (sog. Gebot der Wirtschaftlichkeit) begrenzt.

BGH, Urteil vom 3. März 2004 - VIII ZR 149/03 - LG Berlin
AG Spandau

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. März 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil der Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin vom 4. März 2003 teilweise aufgehoben und insgesamt wie folgt neu gefaßt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Spandau vom 1. November 2002 im Kostenpunkt und insoweit abgeändert, als die Beklagte verurteilt worden ist, an die Kläger einen Betrag von mehr als 62,37 € nebst 4 % Zinsen hieraus seit 31. August 1999 zu zahlen. Im Umfang der Abänderung wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung der Beklagten wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger sind Mieter einer Wohnung in einer Wohnanlage in B. , die zwischenzeitlich von der Beklagten erworben wurde. Es handelt sich um öffentlich geförderten Wohnraum.

In dem Formularmietvertrag vom 5. September 1989 ist eine vorläufige Gesamtmiete vereinbart. § 3 Nr. 5 und 6 des Mietvertrags enthalten folgende Regelungen:

> "5. Der Vermieter ist berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses jeweils nach Ablauf eines Jahres zum Zwecke der Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu verlangen.
>
> 6. Alle allgemein oder im konkreten Fall eintretenden Mieterhöhungen und/oder Erhöhungen sowie Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstückslasten jeder Art sind vom Zeitpunkt des Eintritts ab vereinbart und vom Mieter zu zahlen. Unbeschadet bleibt das Kündigungsrecht des Mieters; für diesen Fall tritt eine Erhöhung der Miete nicht ein."

Im Jahre 1992 rüstete die Beklagte nach Ankündigung gegenüber den Mietern und mit Zustimmung der zuständigen Bewilligungsstelle den Wohnblock III, in dem die Wohnung der Kläger liegt, für ca. 2,68 Millionen DM mit einer Wärmedämmfassade aus. Mit Schreiben vom 29. Dezember 1994 erklärte die Beklagte rückwirkend zum 1. Januar 1994 eine im einzelnen berechnete und erläuterte Mieterhöhung aufgrund der durchgeführten Wärmedämmaßnahme um insgesamt 1,6098 DM/m². Für die 85,37 m² große Wohnung der Kläger ergab sich eine Erhöhung der Grundmiete um 137,43 DM (70,27 €) auf 631,14 DM (322,70 €). Die Kläger zahlten die erhöhte Miete bis einschließlich August 1999.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Nachdem die Beklagte wegen dieser Mieterhöhung gegen eine Mietpartei ohne Erfolg einen "Musterprozeß" geführt hatte, verlangen die Kläger nunmehr für den Zeitraum von Januar 1995 bis August 1999 den monatlich gezahlten Erhöhungsbetrag zurück, den sie nach ihrer Ansicht ohne Rechtsgrund gezahlt haben.

Ein von dem Amtsgericht beauftragter Sachverständiger ermittelte für die Wohnung der Kläger infolge der Wärmedämmaßnahme rechnerisch eine Energieeinsparung von 2.155,49 kWh/Jahr (entspricht etwa 12,1 %). Das Amtsgericht hat der auf Zahlung von 7.696,08 DM (3.934,94 €) nebst 4 % Zinsen seit 31. August 1999 gerichteten Klage in Höhe eines Betrags von 3.492,54 € nebst Zinsen stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Der Beklagten stehe die erhöhte Kostenmiete zu; die Mietzinszahlung sei daher mit Rechtsgrund erfolgt. Dabei komme es nicht darauf an, ob die Mieterhöhungserklärung vom 29. Dezember 1994 formal wirksam sei, da der Mietvertrag eine Preisgleitklausel enthalte. Der Zulässigkeit der Mieterhöhung stehe nicht entgegen, daß der monatliche Erhöhungsbetrag die monatliche Einsparung von Heizkosten deutlich übersteige. Maßgebend für die Berechnung der Kostenmiete seien im Ausgangspunkt allein die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlichen Mittel; auch ein etwaiger Instandset-

zungsanteil der Maßnahme sei unerheblich. Soweit zu § 3 MHG überwiegend vertreten worden sei, daß die Mieterhöhung nicht außer Verhältnis zu der für den Mieter durch die Maßnahme zu erwartenden Einsparung an Heizkosten stehen dürfe, widerspreche dies der Gesetzeslage. Die Mieterhöhung sei insbesondere im Hinblick auf die Genehmigung der neuen Kostenmiete unter Berücksichtigung der Kosten der Modernisierungsmaßnahme seitens der Wohnungsbaukreditanstalt als zuständiger Stelle auch nicht rechtsmißbräuchlich (§ 242 BGB).

II.

Die zulässige Revision hat nur zu einem geringen Teil Erfolg (Mietzins bezüglich Januar 1995); im übrigen hält das Berufungsurteil ihren Rügen stand.

1. Ohne Erfolg rügt die Revision, das Berufungsurteil erfülle nicht die Mindestanforderungen an die Darstellung des Tatbestandes, da es die in der Berufungsinstanz gestellten Anträge nicht wiedergebe. Auf das Berufungsverfahren ist die Zivilprozeßordnung in der seit dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung anzuwenden, da die mündliche Verhandlung vor dem Amtsgericht am 1. November 2002 geschlossen wurde (§ 26 Nr. 5 EGZPO). Zutreffend geht die Revision davon aus, daß auch nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO n.F. die Aufnahme der Berufungsanträge in das Berufungsurteil nicht entbehrlich ist. Der Antrag des Berufungsklägers braucht zwar nicht unbedingt wörtlich wiedergegeben zu werden; jedoch muß aus dem Zusammenhang wenigstens sinngemäß deutlich werden, was der Berufungskläger mit seinem Rechtsmittel erstrebt (Senatsurteile vom 26. Februar 2003 - VIII ZR 262/02, BGHZ 154, 99, 100 f.; vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 122/03, unter II 2 und vom 7. Januar 2004 - VIII ZR 110/03, jeweils zur Veröffentlichung bestimmt; BGH, Urteil vom 6. Juni 2003 - V ZR 392/02, NJW-RR 2003, 1290 = WM 2003, 2424 unter II 1 a; BGH, Beschluß vom 13. August 2003, XII ZR

303/02, NJW 2003, 3352 = WM 2003, 2209 unter II 4 a, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Dieser Anforderung wird das angefochtene Urteil gerecht.

Zwar enthalten die Urteilsgründe die Berufungsanträge nicht wörtlich; entgegen der Ansicht der Revision ergibt sich aus dem Urteil jedoch, daß lediglich die Beklagte Berufung eingelegt hat und daß sie eine Abweisung der Klage im gesamten Umfang ihrer Verurteilung erstrebt. Im Rubrum des Urteils ist allein die Beklagte als Berufungsklägerin aufgeführt, während die Kläger als Berufungsbeklagte bezeichnet sind. In den Gründen führt das Berufungsgericht aus, das Amtsgericht habe der Klage teilweise stattgegeben, die Beklagte begründe ihr Rechtsmittel und die Kläger verteidigten das Urteil. Dem entspricht der klageabweisende Tenor.

2. In der Sache hat das klageabweisende Urteil des Berufungsgerichts Bestand, soweit die Kläger eine Rückzahlung der Mietzinserhöhung für den Zeitraum von Februar 1995 bis August 1999 verlangen. Hinsichtlich des Monats Januar 1995 haben die Kläger dagegen einen Rückzahlungsanspruch gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Alt. BGB, da sie insoweit den erhöhten Mietzins ohne Rechtsgrund geleistet haben.

a) Rechtsgrundlage für die Erhöhung des Mietzinses bis zur Höhe des zulässigen Entgelts ist § 10 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), der nach der Übergangsvorschrift des § 50 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit § 1 WoBindG anzuwenden ist. Den Feststellungen des Berufungsgerichts ist zu entnehmen, daß es sich um öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des § 1 WoBindG handelt; dies wird von der Revision auch nicht in Zweifel gezogen.

Demgegenüber hat das Berufungsgericht zu Unrecht angenommen, daß § 3 Nr. 6 des Mietvertrags Rechtsgrundlage sei. Es ist zwar zutreffend davon ausgegangen, daß im Falle der Vereinbarung einer Mietpreisgleitklau-

sel, d.h. der Vereinbarung des jeweils zulässigen Mietzinses als vertraglich geschuldeter Miete (§ 4 Abs. 8 Satz 1 Neubaumietenverordnung – NMV), diese den Rechtsgrund für das Behaltendürfen des erhöhten Mietzinses bildet, soweit die zulässige Kostenmiete nicht überschritten wird (Senatsurteile vom 22. April 1981 - VIII ZR 103/80, NJW 1982, 1587 = WM 1981, 1178 unter 2 c bb und vom 5. November 2003 - VIII ZR 10/03, WuM 2004, 25 unter II 2 a).

Die Revision rügt jedoch mit Erfolg, daß die formularmäßige Bestimmung in § 3 Nr. 6 des Mietvertrags einer Inhaltskontrolle nicht standhält. Sie ist unwirksam, da sie gegen das sich aus § 9 AGBG ergebende und nunmehr in § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB ausdrücklich geregelte Transparenzgebot verstößt. Danach kann sich eine unangemessene Benachteiligung auch daraus ergeben, daß die Bestimmung nicht klar und verständlich ist. Das Transparenzgebot schließt auch nach der neuen gesetzlichen Regelung das Bestimmtheitsgebot ein. Dieses verlangt, daß die tatbestandlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen so genau beschrieben werden, daß für den Verwender keine ungerechtfertigten Beurteilungsspielräume entstehen. Eine Klausel genügt dem Bestimmtheitsgebot nur dann, wenn sie im Rahmen des rechtlich und tatsächlich Zumutbaren die Rechte und Pflichten des Vertragspartners des Klauselverwenders so klar und präzise wie möglich umschreibt (Senatsurteil vom 5. November 2003, aaO, unter II 2 b aa zu § 9 AGBG).

Nach der Mietpreisgleitklausel des Formularmietvertrags, der dem Senatsurteil vom 5. November 2003 (aaO) zugrundelag und die der Senat als wirksam angesehen hat, galt bei preisgebundenem Wohnraum die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vereinbart. Dies entspricht der Formulierung in § 4 Abs. 8 Satz 1 NMV, der mit der "zulässigen Miete" die gesetzlich (höchst-) zulässige Kostenmiete nach § 8 Abs. 1 WoBindG meint (vgl. Senat, aaO; Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender/Heix, Wohnungsbaurecht, NMV 1970 § 4 Anm. 8.2). Im Gegensatz dazu ergibt sich weder aus § 3 Nr. 6 des vorliegenden Mietvertrags noch aus dem weiteren Vertragsinhalt, unter welchen

Voraussetzungen und bis zu welcher Höhe die Mieterhöhungen - wie es in der Klausel formuliert ist - "eintreten" und von dem Mieter zu tragen sein sollen. Der Vertragsbestimmung ist nicht mit der zur Erfüllung des Transparenzgebots notwendigen Deutlichkeit zu entnehmen, daß die jeweilige Kostenmiete als preisrechtlich höchstzulässige Miete (§ 8 Abs. 1 WoBindG) geschuldet sein soll. Dies gilt um so mehr, als sich § 3 Nr. 5 des Mietvertrags nach seinem Wortlaut entgegen der von der Beklagten in ihrer Revisionserwiderungsschrift vertretenen Auffassung erkennbar auf die Vergleichsmietenregelung für den preisfreien Wohnraum bezieht (§ 2 MHG, nunmehr § 558 BGB). Soweit die Beklagte im Revisionsverfahren des weiteren darauf verweist, daß im Mietvertrag (zunächst) eine vorläufige Gesamtmiete vereinbart war, läßt sich auch hieraus nicht erschließen, unter welchen Voraussetzungen eine Mietänderung eintreten soll.

Die Klausel benachteiligt den Mieter nach § 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 AGBG (jetzt § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) aus dem weiteren Grunde unangemessen, daß sie den "Eintritt" der Mieterhöhung ohne zeitliche Begrenzung zurückwirken läßt. Dies ist mit der zwingenden Mieterschutzvorschrift des § 4 Abs. 8 Satz 2 NMV nicht vereinbar, wonach der Vermieter auf Grund einer Vereinbarung gemäß Satz 1 (Preisgleitklausel) eine zulässige Mieterhöhung wegen Erhöhung der laufenden Aufwendungen grundsätzlich nur für einen zurückliegenden Zeitraum seit Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres nachfordern darf (vgl. Senatsurteil vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061 = WM 1993, 660 unter II 2 b hinsichtlich der Rückwirkungsmöglichkeit bei der Erhöhung von Betriebskosten nach § 4 MHG).

b) Entgegen der Ansicht der Revision ist für das Revisionsverfahren nicht von der Unwirksamkeit der Mieterhöhungserklärung vom 29. Dezember 1994 auszugehen. Zwar hat das Berufungsgericht - von der Annahme einer wirksam vereinbarten Mietpreisgleitklausel aus folgerichtig - nicht geprüft, ob

die Erklärung der Beklagten den formellen Anforderungen gemäß § 10 Abs. 1 WoBindG, § 4 Abs. 7 NMV genügt. Der Senat kann diese rechtliche Prüfung aufgrund der getroffenen Feststellungen jedoch selbst vornehmen. Danach ergeben sich keine Bedenken. Auch die Revision erhebt insoweit keine Einwendungen.

c) Die Mieterhöhung ist auch materiellrechtlich wirksam, weil sie die nach § 8 Abs. 1 WoBindG in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Satz 2 NMV und § 11 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 6 Satz 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) zulässige Kostenmiete als Entgelt, das zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist, nicht übersteigt. Danach kann der Vermieter eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Ansatz der erhöhten laufenden Aufwendungen unter anderem dann aufstellen, wenn er mit Zustimmung der Bewilligungsstelle bauliche Maßnahmen (Modernisierungsmaßnahmen) vorgenommen hat, die nachhaltig Einsparung von Heizenergie bewirken. Hierfür reicht es aus, wenn überhaupt eine meßbare Einsparung an Heizenergie erzielt wird und diese dauerhaft ist (Rechtsentscheid des Senats vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01, BGHZ 150, 277, 282 f. zu dem insoweit wortgleichen § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG). Daß die Wärmedämmfassade, die nach dem erstinstanzlich eingeholten Sachverständigengutachten für die Wohnung der Kläger rechnerisch eine Energieeinsparung von 2.155,49 kWh/Jahr (entspricht etwa 12,1 %) bewirkt, in diesem Sinne nachhaltig Heizenergie einspart, ist nicht zweifelhaft und wird auch von der Revision nicht in Zweifel gezogen.

d) Hinsichtlich der Höhe der anzusetzenden Modernisierungskosten kann die Revision nicht mit Erfolg rügen, das Berufungsgericht habe entscheidungserheblichen Vortrag der Kläger übergangen, indem es einen etwaigen Instandsetzungsanteil der Maßnahme als unerheblich angesehen hat. Die Kläger haben die Höhe der Modernisierungskosten bestritten und insoweit unwidersprochen vorgetragen, die Gebäudefassade sei erheblich instandset-

zungsbedürftig gewesen; der Putz sei abgeblättert und es seien Risse im Mauerwerk vorhanden gewesen.

Es bedarf keiner Entscheidung, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Beklagte ersparte Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten von den Baukosten der Modernisierungsmaßnahme in Abzug zu bringen hatte (vgl. LG Köln WuM 1998, 293; Schubart/Kohlenbach/Wienicke, Wohn- und Mietrecht, II. BV § 11 Anm. 11; für den Bereich des preisfreien Wohnraums Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 8. Aufl., § 559 Rdnr. 159 ff. m.w.Nachw.). Die Kläger haben keine Tatsachen vorgetragen, die den Schluß zulassen, daß Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten den seitens der Beklagten in Höhe von 10 % der Baukosten pauschal abgezogenen Betrag von 254.790,- DM überschritten hätten. Insbesondere haben sie das Ausmaß der behaupteten Schäden nicht konkretisiert. Ihr pauschaler Vortrag genügt nicht, um einen insoweit höheren Instandsetzungsbedarf darzulegen (vgl. insoweit auch Senatsurteil vom 12. März 2003 - VIII ZR 175/02, BGHReport 2003, 784 = DWW 2003, 229).

e) Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht zu Recht keine Begrenzung der Mieterhöhung unter wirtschaftlichen Zumutbarkeitsgesichtspunkten angenommen.

aa) In Rechtsprechung und Literatur wird hinsichtlich Mieterhöhungen wegen energiesparender Modernisierungsmaßnahmen im preisfreien Wohnraum nach § 559 Abs. 1 BGB (früher § 3 MHG) verbreitet die Auffassung vertreten, der Betrag der Mieterhöhung dürfe nicht außer Verhältnis zu der für den Mieter zu erwartenden Ersparnis von Heizkosten stehen; die Zulässigkeit der Mieterhöhung sei durch das Gebot der Wirtschaftlichkeit begrenzt (OLG Karlsruhe OLGZ 1985, 252 = ZMR 1984, 411 = WuM 1985, 17 unter Berufung auf § 13 ModEnG; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III Rdnr. 778; Gramlich in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, Mietrechtsreform

2001, § 559 Rdnr. 6; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, § 559 Rdnr. 81 ff.; MünchKommBGB/Voelskow, 3. Aufl., § 3 MHG Rdnr. 10). Teilweise wird eine solche Begrenzung aus § 242 BGB als Verbot, den Mieter mit den finanziellen Folgen wirtschaftlich unsinniger Maßnahmen zu belasten, abgeleitet (Staudinger/Emmerich (2003) § 559 Rdnr. 34). Verschiedentlich wird hiernach die Erhöhung des Mietzinses auf das Doppelte (u.a. LG Köln ZMR 1998, 562; LG Lüneburg WuM 2001, 83; Ehlert in Bamberger/Roth, BGB, § 559 Rdnr. 19; Palandt/Weidenkaff, BGB, 63. Aufl., § 559 Rdnr. 13; aus Praktikabilitätsgründen für den Regelfall auch Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO Rdnr. 84) bzw. Dreifache (LG Berlin MM 1994, 396) der Heizkostenersparnis begrenzt (gegen die Anwendung starrer Grenzen dagegen OLG Karlsruhe, aaO; Staudinger/ Emmerich, aaO Rdnr. 35 m.w.Nachw.; Feckler, ZMR 1998, 545).

Nach anderer Auffassung soll die Zulässigkeit der Mieterhöhung insbesondere im Hinblick auf das vom Gesetzgeber im Allgemeininteresse verfolgte Ziel der Energieeinsparung nicht durch einen Bezug zu der bewirkten Heizkostenersparnis begrenzt sein (AG Lichtenberg NJW-RR 2003, 1309; Schläger, ZMR 2002, 580, 581; Blümmel, GE 2002, 1244; Lammel, Wohnraummietrecht, 2. Aufl., § 559 Rdnr. 11, 27; Kinne, ZMR 2003, 396, 402).

Für den Bereich des preisgebundenen Wohnraums wird diese Frage, soweit ersichtlich, in Rechtsprechung und Literatur nicht behandelt. Sie stellt sich dort jedoch in gleicher Weise (vgl. insoweit auch BVerwG WuM 1990, 566, 567).

bb) Der Senat hat die Frage in dem Rechtsentscheid vom 10. April 2002 zu § 3 MHG offengelassen (BGHZ 150, 277, 284 f.). Er entscheidet sie nunmehr dahingehend, daß die Mieterhöhung wegen energieeinsparender Modernisierungsmaßnahmen im Grundsatz nicht durch das Verhältnis zu der erzielten Heizkostenersparnis begrenzt wird.

(1) Für eine solche Begrenzung nach Art einer "Kappungsgrenze" besteht keine gesetzliche Grundlage. Die Regelungen für den preisgebundenen Wohnraum (§§ 8-8b WoBindG, § 6 NMV, § 11 Abs. 4-6 II. BV; nunmehr § 28 WoFG) und den preisfreien Wohnraum (§§ 559-559 b BGB; § 3 MHG) regeln die Zulässigkeit einer Umlage der Modernisierungskosten auf den Mieter, ohne eine Begrenzung im Hinblick auf die zu erwartende Heizkostenersparnis vorzusehen.

Eine Begrenzung läßt sich für den Bereich des preisgebundenen Wohnraums auch nicht aus § 13 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie in der Fassung vom 12. Juli 1978 (ModEnG) ableiten, wonach die als Zuschüsse zur Deckung der Kosten der Modernisierung bewilligten Mittel der Höhe nach so zu bemessen sind, daß die Erhöhung der Mieten oder Belastungen tragbar ist und in einem angemessenen Verhältnis zu den Vorteilen aus der Modernisierung steht. Diese Regelung ist durch Art. 36 Rechtsbereinigungsgesetz vom 16. Dezember 1986 aufgehoben worden. Davon abgesehen hat sie sich nicht an den Vermieter, sondern mit öffentlichrechtlicher Wirkung an die staatlichen Bewilligungsstellen gerichtet.

Aus dem von der Revision angeführten § 7 Abs. 1 Satz 1 II. BV folgt nichts anderes. Danach dürfen Baukosten nur angesetzt werden, soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Die Vorschrift regelt jedoch nicht Zulässigkeit und Grenzen einer Mieterhöhung. Daß die von der Beklagten angesetzten Baukosten als solche überhöht und aus diesem Grunde unwirtschaftlich gewesen seien, haben die Kläger nicht geltend gemacht.

(2) Der Gesetzgeber hat im volkswirtschaftlichen Interesse an einer Modernisierung des Wohnbestandes - auch zum Zwecke der Energieeinsparung - von einer begrenzenden Regelung bewußt abgesehen.

Der Regierungsentwurf zu § 3 MHG enthielt zum Schutz der Mieter eine Kappungsgrenze, wonach die durch Modernisierungsmaßnahmen erhöhte Miete 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht sollte übersteigen dürfen (Entwurf eines Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum, BT-Drucks. 7/2011 S. 5, 11 f.). Diese Kappungsgrenze wurde im weiteren Gesetzgebungsverfahren mit der Begründung gestrichen, daß bei einer solchen Regelung die Durchsetzung von Mieterhöhungen erschwert und dadurch der Anreiz zur dringend notwendigen Modernisierung oft entfallen würde (Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks. 7/2638 S. 4). Auch der Vorschlag des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu dem Entwurf des Ersten Gesetzes zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes, in § 3 MHG eine Härteklausel einzufügen, wonach der Vermieter insoweit nicht zu einer Mieterhöhung wegen Modernisierung berechtigt sein solle, als die Mieterhöhung in einem erheblichen Mißverhältnis zu den für den Mieter zu erwartenden Vorteilen stehe (BT-Drucks. 8/1782 S. 6), fand keine Berücksichtigung.

In der Begründung des Gesetzentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 ist unter Hinweis auf volkswirtschaftliche und umweltpolitische Interessen ausgeführt, daß ein Anreiz zur Durchführung von Wohnungsmodernisierungen weiterhin erforderlich sei (BT-Drucks. 14/4553 S. 37, 58). Im Verfahren vor dem Bundesrat nahmen die Ausschüsse ausdrücklich auf die Grenze von 200 %, die sich in der Rechtsprechung bei Energiesparmaßnahmen herausgebildet habe, Bezug und empfahlen, eine Aufnahme des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit zu prüfen (BR-Drucks. 439/2/00 S. 24). Diese Empfehlung fand keinen Eingang in das Gesetz.

(3) Die Begrenzung der Mieterhöhung durch das Verhältnis zu den ersparten Heizkosten folgt entgegen der Ansicht der Revision auch nicht aus dem Grundsatz von Treu und Glauben nach § 242 BGB. Dem steht die Entscheidung des Gesetzgebers entgegen, der von einer begrenzenden Regelung, wie ausgeführt, bewußt Abstand genommen hat. Das hierfür maßgebliche allgemein- und umweltpolitische Interesse an der Durchführung energiesparender Modernisierungsmaßnahmen ist einer Bewertung allein nach Kostengesichtspunkten nicht zugänglich. Jedoch wäre auch eine Begrenzung nach wirtschaftlichen Zumutbarkeitskriterien Zweifeln unterworfen. So wird die tatsächliche Heizkostenersparnis von Umständen wie der Lage der Wohnung, Lüftungsverhalten und Wärmebedarf der Bewohner, aber auch von äußeren Temperaturbedingungen und insbesondere im Falle ansteigender Energiepreise (vgl. im einzelnen Feckler, aaO, 546 f.) so stark beeinflußt, daß sich die Modernisierung langfristig auch für den einzelnen Mieter als "rentabel", jedenfalls aber als nicht unverhältnismäßig darstellen kann.

(4) Daraus folgt jedoch nicht, daß der Mieter gegenüber Modernisierungsmaßnahmen schutzlos gestellt ist. Für den Bereich des preisgebundenen Wohnraums bedarf es nach § 6 Abs. 1 Satz 2 NMV, § 11 Abs. 7 II. BV der Zustimmung der Bewilligungsstelle zu der Modernisierungsmaßnahme, in deren Rahmen auch die Auswirkungen auf das Mietpreisniveau zu berücksichtigen sind (BVerwG WuM 1990, 566, 567; vgl. nunmehr § 6 Abs. 1 Nr. 6, § 7 Nr. 1, §§ 13, 28 WoFG). Nach § 541b Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. (jetzt mit geringfügigen Änderungen § 554 Abs. 2 BGB), der vorliegend gemäß Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 6 EGBGB anzuwenden ist, hat der Mieter Maßnahmen unter anderem zur Einsparung von Heizenergie zu dulden, es sei denn, daß die Maßnahme für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei ist unter anderem auch die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses zu berücksichtigen (Satz 2).

Diese Härteklausel findet auch für Mieterhöhungen im preisgebundenen Wohnraum nach § 10 WoBindG Anwendung (BayObLG WuM 1996, 749 m.w.Nachw.). Die Kläger haben jedoch keine Tatsachen vorgetragen, die zu einer solchen Prüfung Anlaß geben.

f) Die Erklärung der Beklagten vom 29. Dezember 1994 wurde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz WoBindG ab dem Ersten des übernächsten Monats, dem 1. Februar 1995, wirksam. Für den Zeitraum von Februar 1995 bis August 1999 können die Kläger eine Rückzahlung von Mietzins mithin nicht verlangen. Für den Monat Januar 1995 besteht hingegen ein Rückzahlungsanspruch, der sich auf 62,37 € nebst Zinsen beziffert (70,27 € abzüglich des von dem Amtsgericht bereits anteilig rechtskräftig aberkannten Betrags in Höhe von 7,90 €).

III.

Soweit den Klägern ein Rückzahlungsanspruch zusteht, ist auf ihr Rechtsmittel das klageabweisende Berufungsurteil aufzuheben, und die Verurteilung durch das Amtsgericht ist wiederherzustellen; im übrigen ist die Revision zurückzuweisen.

Dr. Deppert Dr. Hübsch Dr. Beyer

Wiechers Dr. Wolst