BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 153/03

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

in dem Rechtsstreit

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:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der Zivilkammer 64 des Landgerichts Berlin vom 4. März 2003 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.

§ 3 des Formularmietvertrags vom 7. Juni 1972 mit Nachtrag vom 16. August 1972 trägt die Überschrift "Gleitklausel" und enthält folgende Regelung:

> "Alle durch gesetzliche oder behördliche Regelungen allgemein oder im konkreten Fall zugelassenen Mieterhöhungen oder Erhöhungen bzw. Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstücksumlagen jeder Art sind vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab vereinbart und zahlbar, ohne daß es einer Kündigung oder einer Mitteilung gemäß § 18 I. BMG bedarf."

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 74,19 m² große Wohnung der Kläger ergab sich eine Erhöhung der Grundmiete um 119,43 DM (61,06 €) auf 548,49 DM (280,44 €). Die Kläger zahlten die erhöhte Miete, seit Dezember 1998 jedoch nicht in voller Höhe, bis einschließlich August 1999.

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 1.516 kWh/Jahr (entspricht etwa 12,3 %). Das Amtsgericht hat der auf Zahlung von 5.868,36 DM (3.000,44 €) gerichteten Klage in Höhe eines Betrags von 2.689,08 € 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.

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

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 Instandsetzungsanteil 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.

Dies hält der revisionsgerichtlichen Überprüfung stand, so daß die Revision zurückzuweisen ist.

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. Die Kläger haben gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Rückzahlung von Mietzins für den Zeitraum von Januar 1995 bis August 1999 gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Alt. BGB. Sie haben den Mietzins, soweit die Beklagte diesen durch Erklärung vom 29. Dezember 1994 erhöht hat, nicht ohne Rechtsgrund geleistet.

a) Rechtsgrundlage für die Erhöhung des Mietzinses ist § 3 des Mietvertrags, wonach alle durch gesetzliche oder behördliche Regelungen allgemein oder im konkreten Fall zugelassenen Mieterhöhungen vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab vereinbart und zahlbar sind, ohne daß es einer Kündigung oder einer Mitteilung gemäß § 18 des Ersten Bundesmietengesetzes (I. BMG) bedarf.

aa) Das Berufungsgericht hat diese Vertragsbestimmung rechtsfehlerfrei als Mietpreisgleitklausel gewertet; danach haben die Parteien, soweit es um eine Erhöhung des Mietzinses geht, die jeweils gesetzlich (höchst-) zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart. Diese Auslegung wird von der Revision auch nicht beanstandet.

Die gesetzlich zulässige Miete ist vorliegend gemäß § 8 Abs. 1 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) die Kostenmiete als das Entgelt, das zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Verfügungsberechtigten erforderlich ist. Das Wohnungsbindungsgesetz ist nach der Übergangsvorschrift des § 50 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit § 1 WoBindG anzuwenden. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich um öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des § 1 WoBindG; dies wird von der Revision nicht in Zweifel gezogen.

Ist die jeweils zulässige Kostenmiete vertraglich vereinbart, so hat die vertragliche Regelung anspruchsbegründende Wirkung (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). Soweit § 4 Abs. 8 Satz 1 Neubaumietenverordnung (NMV) für den Fall einer solchen Vereinbarung vorschreibt, daß für die Durchführung einer Mieterhöhung § 10 Abs. 1 WoBindG entsprechend gilt, hat dies lediglich zur Folge, daß dem Mieter hinsichtlich des Erhöhungsbetrags ein Leistungsverweigerungsrecht nach § 273 BGB zusteht, solange dessen formelle Anforderungen an die

Mieterhöhungserklärung nicht erfüllt sind (Senatsurteil vom 5. November 2003, aaO). Hiervon haben die Kläger keinen Gebrauch gemacht, so daß es keiner Entscheidung bedarf, ob die Erklärung der Beklagten vom 29. Dezember 1994 den formellen Voraussetzungen nach § 10 Abs. 1 WoBindG, § 4 Abs. 7 NMV entsprach.

Die Klausel erfaßt, wovon das Berufungsgericht ohne nähere Begründung ausgegangen ist, auch Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen, da es sich bei diesen um durch gesetzliche Regelung allgemein zugelassene Fälle von Mieterhöhungen handelt. Aus der Bezugnahme auf § 18 des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts (Erstes Bundesmietengesetz, BGBl. I 1955 S. 458, fortan: I. BMG) folgt nicht, daß der Geltungsbereich der Klausel auf Mieterhöhungen beschränkt ist, die diesem - nicht mehr geltenden - Gesetz unterfallen (so auch LG Berlin GE 1988, 1049; a.A. LG Berlin GE 1988, 945; WuM 2000, 307; GE 2000, 812). Dieser Zusatz schränkt den Geltungsbereich der allgemein und umfassend formulierten Klausel nicht ein, sondern dient allein der Klarstellung, daß Mieterhöhungen unabhängig von der Erfüllung formeller Voraussetzungen nach § 18 I. BMG vereinbart sind. Er ist gegenstandslos, nachdem dieses Gesetz nicht mehr gilt.

bb) Die Rüge der Revision, § 3 des Mietvertrags sei wegen Verstoßes gegen § 9 AGBG unwirksam, da die Klausel nicht dem Transparenzgebot genüge, bleibt ohne Erfolg. Die formularmäßige Vertragsbestimmung hält der Inhaltskontrolle stand. Insbesondere verstößt § 3 des Mietvertrags nicht gegen das sich aus § 9 AGBG ergebende und nunmehr in § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB ausdrücklich geregelte Transparenzgebot, wonach sich eine unangemessene Benachteiligung auch daraus ergeben kann, 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 (vgl. Senatsurteil vom 5. November 2003, aaO, unter II 2 b aa zu § 9 AGBG).

(1) Dieser Anforderung wird die Vertragsklausel gerecht, soweit sie Erhöhungen des Mietzinses zum Gegenstand hat. Sie verweist hinsichtlich der Höhe der Mietzinsänderung auf die gesetzlichen oder behördlichen Regelungen und hinsichtlich des Zeitpunkts der Mieterhöhung auf die "Zulässigkeit" und damit ebenfalls auf die vorgenannten Regelungen. Der Senat hat im Urteil vom 5. November 2003 (aaO, unter II 2 b bb) eine formularmäßige Vertragsbestimmung als vereinbar mit § 9 AGBG angesehen, nach der die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vertraglich vereinbart galt. Dies entspricht der Formulierung in § 4 Abs. 8 Satz 1 NMV, der mit der "zulässigen Miete" die (höchst-) zulässige Kostenmiete nach § 8 Abs. 1 WoBindG meint (vgl. Senatsurteile vom 22. April 1981 und vom 5. November 2003, aaO; Fischer-Dieskau/ Pergande/Schwender/Heix, Wohnungsbaurecht, NMV 1970 § 4 Anm. 8.2) und die Zulässigkeit einer solchen Preisgleitklausel mithin voraussetzt.

Nach der vorliegenden Klausel ist zwar im Unterschied hierzu nur eine gleitende Anpassung in Bezug auf zulässige Erhöhungen der Miete (sowie Nebenkosten und sonstige Umlagen) geregelt. Insoweit unterliegt die Klausel jedoch weder nach dem Transparenzgebot noch unter dem Gesichtspunkt einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters (§ 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 AGBG, jetzt § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) durchgreifenden Bedenken. Auch § 4 Abs. 8 NMV hat nach seinem Regelungsgehalt lediglich Erhöhungen der Kostenmiete infolge Erhöhung der laufenden Aufwendungen zum Gegenstand, wie sich aus Wortlaut, amtlicher Überschrift und systematischer Stellung der Vorschrift ergibt. Senkungen der Kostenmiete infolge Verringerung der laufenden Aufwendungen sind dagegen in § 5 NMV geregelt. Der Mieter wird durch

die Formularklausel, die lediglich Mieterhöhungen gleitend anpaßt und damit allein den Vermieter begünstigt, nicht unangemessen benachteiligt, da das Gesetz zugunsten des Mieters in § 5 Abs. 1 Satz 2 NMV eine entsprechende Anpassungsregelung enthält. Danach bildet die verringerte Durchschnittsmiete vom Zeitpunkt der Verringerung der laufenden Aufwendungen an die Grundlage der Kostenmiete. Die vorliegende Klausel ist daher nicht anders zu beurteilen als die - wirksame - Klausel, wonach die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart ist (vgl. hierzu Senatsurteil vom 5. November 2003, aaO).

(2) Der Beurteilung dieses Klauselteils als wirksam steht das Senatsurteil vom 21. Januar 2004 (VIII ZR 99/03, zur Veröffentlichung vorgesehen, unter II 2 b bb) nicht entgegen. In dieser Entscheidung hat der Senat zwar eine Klausel mit gleichem Wortlaut als unwirksam bezeichnet und zur Begründung auf die Senatsurteile vom 20. Januar 1993 (VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061 = WM 1993, 660 unter II 2) und vom 19. November 2003 (VIII ZR 160/03, zur Veröffentlichung vorgesehen, unter II 2) verwiesen. Die Entscheidung vom 21. Januar 2004 hatte jedoch, ebenso wie die zitierten Entscheidungen, allein die Erhöhung von Betriebskosten zum Gegenstand; die Beurteilung als unwirksam bezieht sich, wie klarzustellen ist, lediglich auf den diesbezüglichen Klauselteil, der sich durch schlichte Streichung der Worte "oder Erhöhungen bzw. Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstücksumlagen jeder Art" aus der Klausel entfernen läßt. Die Teilunwirksamkeit hat daher nicht die Unwirksamkeit der Klausel insgesamt zur Folge. Die Vertragsbestimmung läßt sich aus sich heraus verständlich und sinnvoll in einen zulässigen und einen unzulässigen Regelungsteil trennen, ohne daß es einer sprachlichen oder inhaltlichen Umgestaltung bedarf. Hierin liegt keine geltungserhaltende Reduktion (vgl. Senat, Urteil vom 25. Juni 2003 - VIII ZR 344/02, NJW 2003, 2899 unter II 2 m.w.Nachw.; Senat, Urteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 86/03, zur Veröffentlichung bestimmt, unter II 1).

b) Die Mieterhöhung ist 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 1.516 kWh/Jahr (entspricht etwa 12,3 %) bewirkt, in diesem Sinne nachhaltig Heizenergie einspart, ist nicht zweifelhaft und wird auch von der Revision nicht in Zweifel gezogen.

c) 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 instandsetzungsbedürftig 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 Miet-

recht, 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).

d) 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; Pa-

landt/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 (§§ 559-559b 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 öffentlich-rechtlicher 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 er-

schwert 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 Tem-

peraturbedingungen 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.

e) Die Mietzinserhöhung wurde jedenfalls ab Januar 1995, dem Beginn des Rückforderungszeitraums, wirksam. § 3 des Mietvertrags verweist hinsichtlich des Zeitpunkts der Mietzinsänderung auf die gesetzliche Regelung. Nach § 4 Abs. 8 Satz 2 NMV darf der Vermieter aufgrund einer Vereinbarung nach Satz 1 (Mietpreisgleitklausel) eine zulässige Mieterhöhung wegen Erhöhung der laufenden Aufwendungen für einen zurückliegenden Zeitraum seit Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres nachfordern. Die mit Schrei-

ben der Beklagten vom 29. Dezember 1994 rückwirkend ab 1. Januar 1994 geltend gemachte Mieterhöhung erfaßt damit zulässigerweise den gesamten

Zeitraum der Rückforderung seit Januar 1995. Den Klägern steht daher kein Rückforderungsanspruch zu.

Dr. Deppert Dr. Hübsch Dr. Beyer

Wiechers Dr. Wolst