



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 47/05

Verkündet am:
25. Januar 2006
P o t s c h
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 559 Abs. 1, 559 b Abs. 1

Ersetzt der Vermieter vorhandene Isolierglasfenster durch neue Fenster, kann er die Miete aufgrund dieser Maßnahme nach § 559 Abs. 1 BGB nur dann erhöhen, wenn er in der Erläuterung der Mieterhöhung nach § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB nicht nur die Beschaffenheit der neuen Fenster (etwa durch Angabe des Wärmedurchgangskoeffizienten) beschreibt, sondern auch den Zustand der alten Fenster so genau angibt, dass der Mieter einen entsprechenden Vergleich anstellen und den vom Vermieter in der Mieterhöhungserklärung aufgezeigten Energiespareffekt beurteilen kann. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Mieter keine weiteren Erkenntnisse über die Qualität der alten Fenster hat.

BGH, Urteil vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 47/05 - LG Nürnberg-Fürth
AG Schwabach

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 16. Dezember 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Ball, Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil der 7. Zivilkammer des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 14. Januar 2005 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Schwabach vom 11. August 2004 abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 118,99 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 27. März 2002 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz haben der Kläger 8/9, die Beklagte 1/9 zu tragen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren hat der Kläger zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung in R. , die sie mit Mietvertrag vom 1. September 1997 von dem Kläger gemietet hatte. Die monatliche Miete belief sich auf 700 DM (357,90 €). Der Kläger ließ in dem aus drei Mietwohnungen bestehenden Mietshaus, welches um das Jahr 1970 errichtet worden war, im Jahr 2000 neue Fenster sowie eine neue Haustür und im Jahr 2001 eine Gasheizung mit Brennwerttechnik einbauen. Mit Schreiben vom 19. April 2002 erhöhte der Kläger die Miete um monatlich 73,03 €. Zur Begründung verwies er auf die durchgeführten baulichen Maßnahmen, nämlich auf den "Einbau neuer Wärmeschutzfenster und einer Gas-Brennwert-Heizung", die als Modernisierung anzusehen seien. Dem Schreiben waren eine Kostenaufstellung sowie verschiedene Rechnungen beigelegt. Die Beklagte zahlte den geforderten Mehrbetrag nicht.
- 2 Mit der Klage hat der Kläger Zahlung einer um 73,03 € erhöhten Miete ab 1. Januar 2003 und eines Betrages von zunächst 157,30 €, sodann 118,99 € nebst Zinsen aus einer Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2001 verlangt. Die Parteien haben in erster Line darum gestritten, ob es sich bei den durchgeführten Arbeiten um eine Modernisierung oder um eine vom Vermieter zu tragende Instandsetzung gehandelt habe.
- 3 Das Amtsgericht hat der Klage hinsichtlich einer Erhöhung der monatlichen Miete um 34,82 € wegen des Einbaus neuer Fenster sowie des Betrages von 118,99 € aus der Nebenkostenabrechnung stattgegeben. Soweit die Mieterhöhung mit einem Austausch der Heizung begründet worden war, hat das Amtsgericht die weitergehende Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten, mit der sie sich nur gegen die Verurteilung zur Zahlung der erhöhten Miete gewandt hat, hat das Landgericht die Berufung insoweit zurückgewiesen,

als die Beklagte zur Zahlung einer um 32,06 € erhöhten Miete verurteilt worden ist; im Übrigen hat das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil im Umfang der Anfechtung abgeändert und die Klage abgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt:

5 Der Kläger habe einen Anspruch auf Erhöhung der monatlichen Miete um 32,06 € aus § 559 BGB. Die in der Wohnung der Beklagten eingebauten Kunststofffenster seien technisch höherwertig als die zuvor vorhandenen 30 Jahre alten Aluminium-Fenster. Der Einbau der Fenster habe, wie der Sachverständige in seinem im ersten Rechtszuge eingeholten Gutachten und bei seiner Anhörung dargelegt habe, zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie geführt. Dies gelte jedoch nicht für die Fenster im Hausflur sowie die Haustür, die nicht als bauliche Maßnahmen im Sinne des § 559 BGB anzusehen seien. Von den sonstigen Kosten seien die Kosten der Terrassentür abzusetzen, da diese vor der Modernisierung instandsetzungsbedürftig gewesen sei. Insofern seien fällige (fiktive) Instandhaltungskosten in Abzug zu bringen. Habe der Vermieter gleichzeitig Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt und hierfür einen Gesamtpreis gezahlt, sei dieser Preis um die fiktiven Instandsetzungskosten zu reduzieren. Diese beliefen sich vorliegend auf 720 DM für das Material und auf einen nach § 287 ZPO geschätzten Anteil der Arbeitskosten von 20 %. Der so reduzierte Gesamtpreis von 6.840,43 DM brutto sei Grundlage für die Berechnung der Mieterhöhung, die sich demnach monatlich auf 32,06 € belaufe.

II.

6 Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

7 Dem Kläger steht derzeit ein Anspruch auf die erhöhte Miete nach § 559
Abs.1 BGB aufgrund des Einbaus neuer Fenster nicht zu.

8 1. Wie die Revision zu Recht geltend macht, ist entgegen der Ansicht
des Berufungsgerichts die Mieterhöhungserklärung des Klägers vom 19. April
2002 gemäß § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB, der auf den vorliegenden Fall an-
wendbar ist (arg. Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB), unwirksam.

9 a) Der Vermieter kann die Miete nach § 559 Abs. 1 BGB unter anderem
dann erhöhen, wenn er bauliche Maßnahmen durchgeführt hat, die den
Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnver-
hältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder
Wasser bewirken. Nach § 559 b Abs. 1 Satz 1 BGB ist eine Mieterhöhung nach
§ 559 BGB dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist gemäß
§ 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der
entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der
§§ 559, 559 a BGB erläutert wird. Der Vermieter muss in der Erklärung darle-
gen, inwiefern die von ihm durchgeführten baulichen Maßnahmen solche sind,
die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen
Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von
Energie oder Wasser bewirken. Dabei genügt es, wenn der Mieter den Grund
der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann.
Für bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ergibt sich daraus,
dass der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung neben einer schlagwortarti-
gen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der
Berechnung diejenigen Tatsachen darlegen muss, anhand derer überschlägig

beurteilt werden kann, ob die bauliche Anlage eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt (Senat, BGHZ 150, 277, 281 f.; Urteil vom 7. Januar 2004 - VIII ZR 156/03, NJW-RR 2004, 658 unter II 1 a - jeweils zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG). Die Vorlage einer Wärmebedarfsrechnung ist nicht nötig. Ausreichend, aber auch erforderlich für eine plausible Darlegung eines Energieeinspareffektes der durchgeführten Maßnahme ist deren gegenständliche Beschreibung oder die Angabe der alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten (k- bzw. u-Wert) der renovierten Teile (Senat, BGHZ aaO S. 283).

- 10 b) Diesen Anforderungen genügt die Mieterhöhungserklärung des Klägers vom 19. April 2002 nicht. Dort wird lediglich ausgeführt, der Einbau neuer Wärmeschutzfenster spare Energie ein. Die Erklärung beschränkt sich darauf, den Gesetzeswortlaut des § 559 Abs. 1 BGB teilweise zu wiederholen. Sie führt keine konkreten Tatsachen auf - wie etwa die Nennung der alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten -, anhand derer die Beklagte die behauptete Einsparung von Heizenergie hätte nachvollziehen können. Auch die dem Schreiben beigefügten detaillierten Kostenaufstellungen des Klägers enthalten hierzu keine näheren Angaben. Gleiches gilt im Ergebnis auch für die ebenfalls übersandten einzelnen Rechnungen der Handwerksbetriebe, so dass offen bleiben kann, ob eine Erläuterung in einer der Mieterhöhungserklärung beigefügten Handwerkerrechnung überhaupt den Anforderungen des § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB genügen kann (vgl. Staudinger/Emmerich, BGB (2003), § 559 b Rdnr. 8). Zwar ist aus der Rechnung der Firma M. vom 21. November 2000 ersichtlich, dass die neu eingebauten Kunststofffenster einen Wärmedurchgangskoeffizienten von $1,1 \text{ W/m}^2\text{k}$ aufweisen. Die alleinige Angabe des Wärmedämmwertes der eingebauten Fenster liefert dem Mieter aber keine ausreichende Grundlage für eine überschlägige Einschätzung, ob die bauliche Maßnahme zu einer Energieeinsparung führen kann. Ein Mieter kann die behauptete Einsparung von Energie nur dann nachvollziehen, wenn

ihm erläutert wird, dass durch die Maßnahme eine Verbesserung der Wärmedämmung eintritt. In einem Fall wie hier, in dem die vorhandenen Fenster bereits mit Isolierglas versehen waren und der Mieter darüber hinaus keine weiteren Erkenntnisse besitzt, ist zu verlangen, dass der Vermieter nicht nur den Wärmedurchgangskoeffizienten der neuen Fenster, sondern auch den Zustand der alten Fenster so genau angibt, dass der Mieter einen entsprechenden Vergleich anstellen und den vom Vermieter in der Mieterhöhungserklärung aufgezeigten Einspareffekt beurteilen kann.

11 c) Der Mangel der Mieterhöhungserklärung ist nicht nachträglich dadurch geheilt worden, dass die Beklagte im Prozess aufgrund des eingeholten Sachverständigengutachtens Kenntnis auch von dem Wärmedurchgangskoeffizienten der alten Fenster erlangt hat. Denn eine Mieterhöhungserklärung, die nicht den Anforderungen des § 559 b Abs. 1 BGB entspricht, ist nichtig (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 8. Aufl., § 559 b Rdnr. 10 m.w.Nachw.). Eine "Nachbesserung" der Erklärung im Prozess ist - anders als bei einem Zustimmungsverlangen zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 b Abs. 3 Satz 1 BGB - nicht möglich (LG Berlin, ZMR 2001, 188; MünchKommBGB/Artz, 4. Aufl., § 559 b Rdnr. 12). Für eine Mieterhöhung nach § 559 BGB - wie hier - fehlt eine § 558 b Abs. 3 Satz 1 BGB entsprechende Vorschrift. Es besteht auch kein Bedürfnis für eine Zulassung nachgeschobener Erläuterungen im Prozess, denn der Vermieter kann eine Mieterhöhung mit einer ausreichenden Erläuterung im Sinne des § 559 b Abs. 1 BGB jederzeit neu erklären (Schmidt-Futterer/Börstinghaus aaO). Eine erneute Mieterhöhungserklärung hat der Kläger jedoch nicht abgegeben.

12 d) Soweit der Kläger in seiner Mieterhöhungserklärung vom 19. April 2002 die behauptete Modernisierung des Weiteren damit begründet hat, der

Einbau der neuen Fenster wirke "gebrauchswerterhöhend", stellt dies ebenfalls keine hinreichende Erläuterung im Sinne des § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB dar.

- 13 2. Da die Mieterhöhungserklärung des Klägers vom 19. April 2002 bereits aus formellen Gründen unwirksam ist, kommt es nicht mehr darauf an, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang fiktive Instandsetzungskosten von den vom Kläger für den Einbau der Fenster geltend gemachten Kosten abzusetzen wären.

III.

- 14 Nach alledem ist das angefochtene Urteil, soweit es die Berufung der Beklagten zurückgewiesen hat, aufzuheben. Der Senat kann abschließend in der Sache entscheiden, da weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Klage ist daher abzuweisen, soweit der Kläger Zahlung der

erhöhten Miete verlangt hat. Hinsichtlich der Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 118,99 € nebst Zinsen bleibt das insoweit unangegriffen gebliebene erstinstanzliche Urteil bestehen.

Dr. Deppert

Dr. Beyer

Ball

Dr. Wolst

Hermanns

Vorinstanzen:

AG Schwabach, Entscheidung vom 11.08.2004 - 2 C 1292/02 -

LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 14.01.2005 - 7 S 9387/04 -