

Ein anderer Dauerbrenner: Formelle Anforderungen an die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555c BGB)

BGH, Urteil vom 18. Dezember 2019 – VIII ZR 332/18¹

Dieses Urteil fügt sich nahtlos in die Reihe der aktuellen BGH-Entscheidungen ein, die sich mit den überhöhten formellen Anforderungen der Instanzgerichte an die Erklärung einer Mietvertragspartei, i.d.R. des Vermieters, befassen. „Erschwerend“ kommt in diesem Fall hinzu, dass das Berufungsgericht einen wesentlichen Teil der in der Modernisierungsankündigung enthaltenen Details - ausgerechnet die konkrete Angabe zur Senkung des Wärmedurchgangskoeffizienten als Folge der geplanten Wärmedämmmaßnahmen - schlicht übersehen hat.²

Der Fall:

Im Januar 2015 kündigte die Vermieterin den Mietern umfangreiche bauliche Maßnahmen an, die in der Zeit vom 1. Mai bis 31. Juli 2015 in der Wohnung der Mieter und an anderen Teilen des Hauses durchgeführt werden sollten, und zwar insbesondere

- Austausch der Fenster und Balkontüren,
- Sanierung des Bades,
- Erneuerung der Heizung,
- Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Außenfassade und eine
- energetische Dachsanierung.

Da die Mieter die erbeten Zustimmung verweigerten, erhob die Vermieterin Klage auf Zustimmung zu den im Einzelnen bezeichneten Maßnahmen und auf Gewährung des Zutritts zur Wohnung für die Handwerker werktags zwischen 8 und 17 Uhr. Das Amtsgericht hat die angekündigten Baumaßnahmen - mangels einer Ersatzwohnung für die Mieter für die Dauer der Maßnahmen - als unzumutbar angesehen und die Klage deshalb abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat die Vermieterin hilfsweise den Mietern die Überlassung eines Badezimmers in einer leestehenden Wohnung bzw. einen Hotelkostenvorschuss angeboten.

Das Landgericht hat die Berufung der Vermieterin im Wesentlichen mit der Begründung zurückgewiesen, das Ankündigungsschreiben genüge hinsichtlich der Dachsanierung nicht den Voraussetzungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB und es sei *deshalb insgesamt unwirksam*. Bezüglich der Dachsanierung sei der Energieeinspareffekt zu pauschal, ohne Bezugnahme auf anerkannte Pauschalwerte und nicht hinreichend nachvollziehbar erläutert worden, weshalb die Mieter nicht feststellen könnten, ob es sich überhaupt um eine duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 555b BGB handele.³

¹ WuM 2020, 80 = Grundeigentum 2020, 260 = NZM 2020, 281 (Stand 1. April 2020)

² Rn. 29

³ Rn. 8 - 10

Auf Grund der mangelhaften Angaben zur Dachsanierung entfallt auch eine Duldungspflicht hinsichtlich der anderen Maßnahmen, da es sich insgesamt um eine einheitliche Modernisierungsmaßnahme in sämtlichen Bereichen der Immobilie („Gesamtkonzept“) handelt, und für die Mieter nicht erkennbar sei, ob die Vermieterin ggf. nur die durchsetzbaren Maßnahmen durchführen wolle.⁴

Die Entscheidung:⁵

Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

1) *Formelle Anforderungen einer Modernisierungsankündigung (§ 555c BGB) - Grundsatz*

Welche Angaben eine Modernisierungsankündigung enthalten muss, bestimmt sich im vorliegenden Fall nach der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung des § 555c BGB^{6,7}.

Nach den Vorgaben des § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB zur Art und zum voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme „in wesentlichen Zügen“, zum voraussichtlichen Beginn und der voraussichtlichen Dauer der Maßnahme und der ggf. zu erwartenden Mieterhöhung müssen dem Mieter *die Informationen* gegeben werden,

auf Grund deren er die voraussichtlichen Auswirkungen der Umsetzung der baulichen Maßnahme auf den Mietgebrauch abschätzen und - ggf. mit sachverständiger Hilfe - ermitteln kann, ob die Maßnahmen zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen werden.

Insoweit gelten dieselben Anforderungen wie „an ein Mieterhöhungsverlangen auf Grund einer zuvor durchgeführten Modernisierung“.⁸

2) *Wirksamkeit der Ankündigung bzgl. der energetischen Dachsanierung*

Alle danach notwendigen Anforderungen hat die Modernisierungsankündigung der Vermieterin erfüllt, und zwar auch hinsichtlich der energetischen Dachsanierung. Aus dem „Gesamtzusammenhang“ mit den Ausführungen zur Anbringung eines Wärmeverbundsystems an der Fassade wurde deutlich, dass durch die aufeinander abgestimmten Maßnahmen an der Fassade, an den Fenstern und am Dach eine vollständige Isolierung ohne Wärmebrücken er-

⁴ Rn. 12

⁵ Die rein verfahrensrechtlichen Ausführungen zur Zulässigkeit der Revision (Rn. 14 ff) können hier ausgeklammert bleiben

⁶ die allerdings von der durch das MietRAnpG vom 16. Dezember 2018 geänderten Fassung nur minimal, und zwar durch die Einfügung der Worte „oder § 559c BGB“ in § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB geändert wurde

⁷ Rn. 24; näher dazu unten S. 4 - Auswirkungen für die Praxis, Ziff. 1)

⁸ Rn. 25, 26 unter Bezugnahme u.a. auf den Beschluss vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, WuM 2018 723, Rn. 18. Allerdings hat sich der Senat an dieser Stelle im Ausdruck vergriffen: Die Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gem. § 559 BGB ist ein *einseitiges Gestaltungsrecht des Vermieters* (BGH, Urteil v. 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934, Rn. 35) - im Gegensatz zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB, für die es der Zustimmung des Mieters bedarf.

reicht und dadurch in erheblichem Umfang Energie eingespart werden sollte. Durch die gesamten Dämmmaßnahmen sollte der Wärmedurchgangskoeffizient von 1,0 auf 0,2 gesenkt werden - ein wichtiges Detail, das das Berufungsgericht völlig übersehen hatte.⁹

Die vom Berufungsgericht vermissten konkreten Angaben speziell zum Energieeinspareffekt der Dachisolierung waren angesichts der Bezugnahme auf anerkannte Pauschalwerte zur Begründung der durch die Isolierung der gesamten Gebäudehülle entbehrlich.

3) *Etwaige Unwirksamkeit der Ankündigung bzgl. einer Teilmaßnahme beeinträchtigt nicht die Wirksamkeit der Ankündigung im Übrigen*

Unzutreffend ist schließlich die Annahme des Berufungsgerichts, bei Unwirksamkeit der Ankündigung bezüglich einer einzelnen Teilmaßnahme hätten die Mieter auch die übrigen Maßnahmen nicht hinzunehmen. Mit dem Sachverhalt, der dem Senatsbeschluss vom 21. November 2017¹⁰ zugrundelag, ist der vorliegende Fall nicht zu vergleichen; damals ging es um ein *Gesamtkonzept* mit einer Anzahl weitreichender, unterschiedlicher Maßnahmen (u.a. Teilabriss und Anbau neuer Räume), die den Charakter der „Mietsache“¹¹ grundlegend geändert hätte. Deshalb war es unklar, ob bei einem derartigen umfassenden, aber sachlich zusammenhängenden Projekt bestimmte einzelne Teilmaßnahmen unabhängig von den übrigen Maßnahmen durchgesetzt werden sollen oder konnten.¹² Auch der von der Vermieterin genannte Zeitplan rechtfertigte eine Alles-oder-Nichts-Lösung im vorliegenden Fall nicht.

Ergebnis:

Trotz dieses relativ klaren Ergebnisses konnte der Senat eine abschließende Entscheidung noch nicht treffen. Insbesondere werden die Einzelheiten der Duldungspflicht der Mieter, etwa hinsichtlich des Betretungsrechts der Handwerker oder der von der Vermieterin hilfsweise angebotenen Zurverfügungstellung eines „externen“ Badezimmers - in der neuen Berufungsverhandlung noch zu klären sein.

Anmerkungen:

Formelle Anforderungen an Erklärungen des Vermieters im Zusammenhang mit einer geplanten bzw. durchgeführten Modernisierung.- Grundsätze der Senatsrechtsprechung

In einem Beschluss vom 12. Juni 2018¹³, in dem es um die Mieterhöhung nach einer Modernisierungsmaßnahme ging und auf den der Senat in dem aktuellen Urteil ausdrücklich Bezug nimmt¹⁴, hat der Senat zu den formellen Anforderungen an die Erklärung¹⁵ des Vermieters folgendes ausgeführt:

⁹ Rn. 2

¹⁰ VIII ZR 28/17, NJW 2018, 1008, Rn. 13 ff)

¹¹ eines älteren Reihenhauses

¹² Rn. 32

¹³ VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 = Grundeigentum 2018, 1454

¹⁴ Rn. 26

*Dabei sind allerdings an die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Vielmehr genügt es, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann.*¹⁶

Diese Sätze gelten entsprechend für die Modernisierungsankündigung.

In jenem Beschluss hat der Senat unter Bezugnahme auf eine Entscheidung aus dem Jahr 2002¹⁷ außerdem angemerkt, für die Erläuterung einer Mieterhöhung sei es ausreichend, wenn der Mieter „notfalls“ *unter Zuhilfenahme einer bautechnisch oder juristisch sachkundigen Person* beurteilen kann, ob die Baumaßnahme eine Modernisierung i.S.d. § 559 Abs. 1 BGB a.F. darstellt. Wörtlich fährt der BGH fort:

*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 überschlüssig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt.*¹⁸

An diesen grundsätzlichen Aussagen hält der Senat in seinem Urteil vom 18. Dezember 2019 ohne Einschränkung fest; sie entsprechen seiner gefestigten Rechtsprechung zu den formellen Anforderungen an Erklärungen des Vermieters im Zusammenhang mit einer geplanten bzw. durchgeführten Modernisierung.

Auswirkungen für die Praxis

1) Eine Vorbemerkung: Änderung des § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB mit Wirkung vom 1. Januar 2019.

Zur Klarstellung weist der Senat zu Beginn seiner materiell-rechtlichen Ausführungen darauf hin, dass auf Grund der zeitlichen Abläufe (Datum des Mietvertrages, Zugang des Ankündigungsschreibens) die Bestimmung des § 555c BGB noch in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung anzuwenden ist. Rechtliche Konsequenzen ergeben sich hieraus für den vorliegenden Fall jedoch nicht; denn § 555c BGB wurde durch das am 1. Januar 2019 in Kraft getretene MietAnpG lediglich in Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 durch die Einfügung „oder § 559c“ nach der Nennung des § 559 erweitert. Um eine Modernisierungsmaßnahme, für die die Mieterhöhung wegen der relativ geringen Kosten von 10.000 € für die betreffende Wohnung gem. § 559c BGB in einem vereinfachten Verfahren berechnet werden kann, handelt es sich im entschiedenen Fall ersichtlich nicht.

¹⁵ im Beschluss unzutreffend als „Mieterhöhungsverlangen“ bezeichnet

¹⁶ aaO

¹⁷ Beschluss v. 10. April 2002 – VIII ARZ 3/01, BGHZ 150, 277, 282; NJW 2002, 2036 = NZM 2002, 519 = ZMR 2002, 503 = DWW 2002, 201 = WuM 2002, 366 = Grundeigentum 2002, 926

¹⁸ Rn. 18

2) Empfehlung Vermieter::Hinweis auf die Möglichkeit eines Härteeinwands (§ 555c Abs. 2 BGB)

Nach § 555c Abs. 2 BGB *soll* der Vermieter in der Modernisierungsankündigung den Mieter auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Abs. 3 Satz 1 BGB hinweisen; dabei handelt es sich, wie sich aus der Formulierung „soll“ ergibt, nicht um eine Pflicht, sondern lediglich um eine *Obliegenheit des Vermieters*, deren Nichtbeachtung allerdings nachteilige Folgen für ihn haben kann.

Eine Härte kann sich für den Mieter im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung ergeben (§ 555d Abs. 3 Satz 1 BGB). Für den Vermieter ist der - auf den ersten Blick vielleicht etwas „kontraproduktiv“ wirkende - Hinweis auf die Möglichkeit eines Härteeinwands durchaus empfehlenswert, weil *die Ausschlussfrist des § 555d Abs. 3 Satz 1 BGB nur zu laufen beginnt, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c BGB entspricht*. Zu diesen Vorschriften zählt auch die Soll-Vorschrift des § 555c Abs. 3 Satz 2 BGB.¹⁹ Nur mit der *vollständigen Beachtung der Bestimmungen des § 555c BGB* erhält der Vermieter die *Planungssicherheit*, die der Gesetzgeber mit der Ausschlussfrist des § 555d Abs. 3 Satz 1 BGB schaffen wollte.²⁰

¹⁹ Staudinger/V. Emmerich, BGB (2018), § 555d Rn. 17; Scheff in Klein-Blenkers(Heinemann/Ring, Miete/WEG/Nachbarschaft, 2. Aufl., § 555d BGB Rn. 41

²⁰ Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsänderungsgesetz, BT-Drucks. 17/10485, S. 21, re. Sp.