

Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (§ 556d BGB) nach umfassender Modernisierung: Anforderungen an die Auskunftspflicht des Vermieters (§ 556g BGB)

BGH, Beschl. vom 18. Mai 2022 – VIII ZR 9/22¹

In dem umfangreichen Komplex mit aktuellen Entscheidungen des VIII. Senats des BGH zum „Dauerbrenner“ der Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters – seit Januar 2022 immerhin 20 Urteile – finden sich auch etliche Urteile mit einem „Anhang“ zu einem allgemein interessierenden Thema. Ein sehr gutes Beispiel für diese kleine Serie ist das Versäumnisurteil vom 18. Mai 2022, in dem es u.a. um die Frage ging, ob die von dem Inkassodienstleister in Anspruch genommene Vermieterin vor Abschluss des Mietvertrages den Mietern in dem gesetzlich gebotenen Umfang Auskunft über die Vormiete erteilt hatte.

Der Fall:

Zwischen der Vermieterin und den Mietern besteht seit dem 1. Mai 2019 ein Mietverhältnis über eine in Berlin gelegene 109,06 m² große Wohnung, die nach der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete beläuft sich auf monatlich 1.405 €. Der Mietvertragsurkunde ist eine Anlage mit folgender Erklärung der Vermieterin beigelegt: „Bei dem Abschluss dieses Mietvertrages handelt es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Mietsache“.

Da eine entsprechende vorprozessuale Aufforderung der von den Mietern beauftragten Inkassodienstleisterin, einer GmbH, erfolglos geblieben war, machte diese gegen die Vermieterin im Klageweg u.a. Auskunftsansprüche im Zusammenhang mit den Regelungen über die „Mietpreisbremse“ geltend.² Nachdem die Vermieterin mit der Klageerwiderung Auskünfte erteilt hatte, hatte die Klägerin das *Auskunftsverlangen für erledigt erklärt* und insoweit *die Feststellung der Erledigung der Hauptsache beantragt*. Das *Amtsgericht hat die Klage hinsichtlich des Feststellungsbegehrens abgewiesen*. Dabei ist es davon ausgegangen, dass die Vermieterin zwar mit der dem Mietvertrag beigelegten Anlage ihre Auskunftspflicht gem. § 556g Abs. 1a Satz 1 BGB nicht erfüllt habe; die bloße Mitteilung, die (hohe) Miete beruhe auf einer umfassenden Modernisierung, „entbehre eines tatsächlichen Gehalts“. Die Klage sei jedoch unzulässig.

Die hiergegen gerichtete Berufung der Inkassodienstleisterin hat das Landgericht zurückgewiesen und auf die Berufung der Vermieterin die Klage insgesamt abgewiesen.

¹WuM 2022, 468; MDR 2022, 1009 (St. 12. September 2022)

² Die weiteren in der Klage enthaltenen Ansprüche (teilweise Rückerstattung der Miete und Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten) können hier ausgeklammert bleiben

Die Entscheidung

1) *Vorweg: Die Voraussetzungen eines Auskunftsverlangens des Mieters (§ 556g Abs.3 BGB)*

Im Zusammenhang mit den Ausführungen zum Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin stellt der Senat zunächst klar, dass der Vermieter Auskunft nur über solche Tatsachen zu erteilen hat, die nach dem Gesetz die Höhe der zulässigen Miete (abstrakt gesehen) beeinflussen. Das Amtsgericht hat die Anforderungen an die gesetzlichen Voraussetzungen eines Auskunftsverlangens nach § 556g Abs. 3 BGB *überspannt*. Der Auskunftsanspruch soll es dem Mieter ermöglichen, „die Berechtigung der vereinbarten Miete zu prüfen“, und soll die „preisbildenden Tatsachen“ sowie diejenigen Umstände umfassen, die der Mieter „zur Feststellung der ortsüblichen Miete oder eines Sondertatbestands (§§ 556e, 556f BGB-E)“ benötigt.³

2) *Ausreichende Auskunft der Vermieterin über „die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung“*

An die Beschränkungen hinsichtlich der Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (§ 556d BGB) ist der Vermieter nicht gebunden, wenn es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt (§ 556f Satz 2 BGB). Will der Vermieter, wie im vorliegenden Fall, von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, muss er *vor Abschluss des Mietvertrages den Mieter unaufgefordert hierüber informieren* (§ 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB), und diese Auskunft hat die Vermieterin hier erteilt. Auch insoweit hat das Amtsgericht die Anforderungen an die Auskunftspflicht des Vermieters *überspannt*.

Bei der Auslegung des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB greift der Senat auf die Gesetzesmaterialien zum Mietrechtsanpassungsgesetz⁴ zurück. Dort ist ausdrücklich klargestellt, dass der Vermieter nach dieser Bestimmung *nicht gehalten ist, bereits vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters über Umfang und Details der Modernisierung Auskunft zu erteilen, sondern zunächst nur über das "Ob" einer solchen umfassenden Modernisierung*. Und weiter: Es obliegt vielmehr anschließend *dem Mieter, gegebenenfalls mittels eines Auskunftsverlangens nach § 556g Abs. 3 BGB weitere Einzelheiten und Nachweise zu erfragen, wenn er an der Richtigkeit der Auskunft zweifelt*. Diesen Voraussetzungen hat die Vermieterin „Rechnung getragen.“⁵

3) *Ein wichtiger Hinweis: Was gilt, wenn die Modernisierung nicht „umfassend“ war?*

Zu der Frage, ob die von der Vermieterin behauptete Modernisierung tatsächlich umfassend war, haben die Vorinstanzen keine Feststellungen getroffen. Die Vermieterin hat auch keine Auskunft darüber erteilt, ob in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 556e Abs. 2 BGB durchgeführt worden sind. Selbst wenn

³ Rn. 51 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 23. März 2022 - VIII ZR 133/20, NJW-RR 2022, 660; WuM 2022, 269; NZM 2022, 413; Grundeigentum 2022, 579; ZMR 2022, 544, Rn. 34

⁴Rn. 53 mit Hinweis auf BT-Drucks. 19/4672, S. 28

⁵ Rn. 53 am Ende

aber eine *umfassende Modernisierung i.S.d. § 556f Satz 2 BGB*⁶ unterblieben ist, könnte sich die Vermieterin *jedenfalls auf den Ausnahmetatbestand des § 556e Abs. 2 BGB berufen*; denn – und dieser Zusatz ist alles andere als selbstverständlich – ihre *Erklärung umfasst auch den Fall der einfachen Modernisierung im Sinne von § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 2 BGB*.⁷

4) Ergebnis

Nach den Ausführungen des Senats sowohl zur *grundsätzlichen Wirksamkeit der Inkassotätigkeit der Klägerin* als auch zur Auskunftspflicht der Vermieterin konnte das klageabweisende Berufungsurteil insgesamt keinen Bestand haben. Die Sache muss deshalb in vollem Umfang noch einmal durch das Berufungsgericht neu verhandelt und entschieden werden.

a) *Überprüfung der Auskunftsklage im Hinblick auf die in erster Instanz erteilten Auskünfte der Vermieterin*

Mit ihrer Auskunftsklage hatte die Klägerin, wie erwähnt, u.a. Auskunft über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen gefordert.⁸ Ob die – jedenfalls dem Grunde nach begründete – Klage insoweit durch die von der Vermieterin in ihrer Klageerwiderng erteilten Auskünfte (und damit wegen Erfüllung des Auskunftsanspruchs) nachträglich unbegründet geworden ist, muss das Berufungsgericht in der neuen Verhandlung klären.⁹

b) *Überprüfung des Anspruchs auf Rückzahlung überhöhter Miete u.a.*

Das Berufungsurteil kann auch insoweit keinen Bestand haben, als das Landgericht die von der Inkassodienstleisterin aus abgetretenem Recht geltend gemachten Ansprüche auf Rückzahlung überhöhter Miete (§ 556g Abs. 1 S. 3 BGB) und Zahlung von außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten als unbegründet zurückgewiesen hat.¹⁰ In diesem Zusammenhang nimmt der Senat Bezug auf seine – hier ausgeklammerten – Ausführungen zur Wirksamkeit der Inkassodienstleistungen der Klägerin zu Beginn seiner Entscheidungsgründe.¹¹

Leitsatz

Den Anforderungen an die Auskunftspflicht des Vermieters nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4, Abs. 4, § 556f Satz 2 BGB ist Genüge getan, wenn er dem Mieter vor der Abgabe von dessen Vertragserklärung unaufgefordert die Auskunft erteilt, bei dem Abschluss des Mietvertrags handele es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Wohnung. Der Vermieter ist nach Maßgabe der Vorschrift des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB nicht gehalten, über Umfang und Details der Modernisierung Auskunft zu

⁶ näher dazu u.a. Urteil vom 11. November 2020 - VIII ZR 369/18, NJW-RR 2021, 524, Rn. 22

⁷ Rn. 54 unter Bezugnahme auf Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl., § 556g BGB Rn. 27

⁸ Rn. 6

⁹ Rn. 54 am Ende

¹⁰ Rn. 55

¹¹ Rn. 22 ff; auf die Darstellung der betreffenden Ausführungen kann hier verzichtet werden; sie sind identisch mit der bekannten Grundsatzentscheidung vom 27. November 2019 – VIII ZR 285/18

erteilen. Es obliegt vielmehr dem Mieter, gegebenenfalls mittels eines Auskunftsverlangens nach § 556g Abs. 3 BGB weitere Einzelheiten und Nachweise zu erfragen.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

1) *Volle Bestätigung der Rechtsprechung zur Tätigkeit eines registrierten Inkassodienstleisters*

Für die Praxis ist das Urteil vom 18. Mai 2022 relevant zunächst wegen der uneingeschränkten Bestätigung der Rechtsprechung des VIII. Senats zur Wirksamkeit der Tätigkeit eines registrierten Inkassodienstleisters. Ob man der Begründung des Senats in allen Punkten folgen kann oder nicht doch den – keineswegs fernliegenden – Argumenten der Zivilkammer 67 des LG Berlin folgt, ist eine andere Frage, der allerdings nur noch eine „akademische“ Bedeutung zukommt.

2) *Der zentrale Punkt: Überzeugende Begründung zum Umfang der Auskunftspflicht des Vermieters vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters*

Die Reduzierung der Auskunftspflicht des Vermieters, der sich hinsichtlich der Miethöhe bei Mietbeginn (§ 556d BGB) auf einen der Ausnahmetatbestände der §§ 556e, 556f BGB beruft, entspricht der *gefestigten Rechtsprechung* des VIII. Senats zur *Reduzierung formeller Anforderungen an Erklärungen einer Vertragspartei*. Im vorliegenden Fall überzeugt die konkrete Entscheidung umso mehr, als sie *zur Begründung auf die entsprechenden Ausführungen in der Gesetzesbegründung Bezug nimmt* und sie wörtlich zitiert.¹² Die Auffassung der Vorinstanzen, die den Mietern vor Abschluss des Mietvertrages übermittelte Erklärung „Bei dem Abschluss dieses Mietvertrages handelt es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Mietsache“ entbehre „eines tatsächlichen Gehalts“ und sei deshalb völlig ungenügend, ist mit dem Sinn und Zweck der *vorvertraglichen* Auskunftspflicht des Vermieters nicht zu vereinbaren.

3) *Eine Frage: Wann ist eine „umfassende Modernisierung“ gegeben? Die Antwort: Das Grundsatzurteil vom 11. November 2020*

In dem aktuellen Beschluss vom 18. Mai 2022 verzichtet der Senat auf eine nähere Definition des zentralen Begriffs der „umfassenden Modernisierung“, verweist jedoch insoweit¹³ u.a. auf sein Grundsatzurteil vom 11. November 2020.¹⁴ In jenem Urteil, das hier bereits eingehend besprochen worden ist; hat der Senat den *Begriff der „umfassenden Modernisierung“* ausführlich, *praxisgerecht*, sehr überzeugend und so konkret wie irgend möglich *definiert* mit den – hier stichwortartig wiedergegebenen – Hinweisen auf

- die vergleichbaren Neubaukosten als Grundlage¹⁵,

¹² Rn. 53

¹³ Rn. 54

¹⁴ VIII ZR 369/18, Grundeigentum 2021, 237; WuM 2021, 170; NZM 2021, 220; ZMR 2021, 375; NJW-RR 2021, 524

¹⁵ Rn 20

- die Drittelgrenze als Orientierung für eine umfassende Modernisierung¹⁶,
- insbesondere: die „Bereinigung“ des Kostenaufwands durch zeitanteiligen Abzug der fiktiven Instandhaltungskosten¹⁷,
- die qualitative Verbesserung des Zustands der Wohnung¹⁸,
- insbesondere die Bedeutung energetischer Maßnahmen¹⁹ und
- Gleichwertigkeit des Kostenfaktors und der Verbesserung des baulichen Zustands.²⁰

Dass bei der Ermittlung des fiktiven Kostenanteils für ersparten Instandhaltungsaufwand dem Tatrichter die Möglichkeit einer Schätzung gem. § 287 Abs. 2 ZPO offenstehen muss, liegt auf der Hand, wird vom Senat aber ausdrücklich klargestellt.²¹

Die umfangreichen Leitsätze zu dem Urteil vom 11. November 2020 lauten:

1. Eine Modernisierung von Wohnraum ist umfassend im Sinne des § 556f Satz 2 BGB, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lässt.

Dies ist dann der Fall, wenn die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand der Wohnung führt, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht.

Beide Prüfungskriterien sind dabei von grundsätzlich gleichem Gewicht.

2. Ein im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB zu prüfender wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands - ohne Grundstücksanteil - erreicht.

a) In die Berechnung des wesentlichen Bauaufwands dürfen lediglich Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB angefallen sind. Kosten für (reine) Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a Abs. 1 BGB zählen hierzu nicht.

b) Werden im Zuge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a Abs. 1 BGB miterledigt, ist bei der im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB erforderlichen Bestimmung des wesentlichen Bauaufwands ein (zeitanteiliger) Abzug der angefallenen Kosten insoweit vorzunehmen, als Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer (ab)genutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden (sog. modernisierende Instandsetzung; im Anschluss an BGH, Versäumnisurteil vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, NZM 2020, 795 Rn. 36 ff.).

¹⁶ aaO

¹⁷ Rn. 26, 29 ff

¹⁸ Rn. 33

¹⁹ Rn. 36

²⁰ Rn. 34 ff

²¹ Rn. 23, 41

3. Bei der Prüfung der qualitativen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen, ist von maßgebender Bedeutung, ob die Wohnung durch die Arbeiten in mehreren - nicht notwendig allen - wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen beziehungsweise energetische Eigenschaften) so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist.