

Die unendliche Geschichte: Mieterhöhung nach Modernisierung – BGH bestätigt erneut seine Rechtsprechung zu den formellen Anforderungen an die Erhöhungserklärung (§ 559b BGB)

BGH, Beschlüsse vom 21. Februar 2023¹ und 16. Mai 2023 – VIII ZR 106/21

Verfahren, in denen es um eine Mieterhöhung nach Modernisierung geht, sind inzwischen zu einem „Dauerbrenner“ in der Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH geworden – zuletzt ein Urteil vom 25. Januar 2023². Die Verfahren werfen durchweg für die Praxis wichtige Fragen auf, die der Senat mit recht grundsätzlichen Ausführungen beantwortet. Zu nennen sind hier beispielsweise auch die Urteile vom 17. Juni 2020 zum Abzug der fiktiven Kosten bei einer modernisierenden Instandsetzung³, vom 18. März 2021 zur Frage des zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Ankündigung und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen⁴ oder vom 28. April 2021 zur Mieterhöhung „in Etappen“.⁵ Mit dem speziellen Thema *Formelle Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung* hat sich der VIII. Senat in einer Grundsatzentscheidung vom 20. Juli 2022⁶ befasst, danach in einer Serie von Fällen aus Bremen⁷ bis zu dem vorläufig letzten einschlägigen Urteil vom 23. November 2022.⁸ Die Fortsetzung bilden die Beschlüsse vom 21. Februar und 16. Mai 2023.

Der Fall:⁹

Mit Schreiben vom 2. März 2016 hatte die Vermieterin angekündigt, dass sie die Außenfassade des Mehrfamilienhauses, in dem sich die betreffende Wohnung befindet, mit einer Wärmedämmung versehen und danach eine Mieterhöhung vornehmen werde. Nach der Durchführung dieser Maßnahme machte sie mit Schreiben vom 15. Dezember 2016 gegenüber dem Mieter für die Zeit ab Januar 2017 eine Mieterhöhung um monatlich 33,44 € geltend.¹⁰ Der Mieter lehnte diese Erhöhung ab. Das Amtsgericht hat der Klage der Vermieterin auf Zahlung dieses Betrages für den Zeitraum ab September 2017 stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung des Mieters zurückgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, die Mieterhöhungserklärung genüge den formellen Anforderungen, und zwar sowohl hinsichtlich der Erläuterung als auch der Berechnung der Mieterhöhung, die in dem Ankündigungsschreiben enthalten gewesen seien und auf die die Vermieterin zulässigerweise Bezug genommen habe. Damit seien dem Mieter die notwendigen Überprüfungen möglich gewesen.¹¹

¹ Grundeigentum 2023, 745; der Beschluss v. 16. Mai 2023 ist nur in juris veröffentlicht

² VIII ZR 29/22, Grundeigentum 2023, 294; NJW-RR 2023, 371; NZM 2023, 282; WuM 2023, 285

³ VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493; Grundeigentum 2020, 1046; NZM 2020, 795; ZMR 2020, 925

⁴ VIII ZR 305/19, Grundeigentum 2021, 621; WuM 2021, 354; NZM 2021, 463; ZMR 2021, 572

⁵ VIII ZR 5/20, WuM 2021, 371; NJW-RR 2021, 735; Grundeigentum 2021, 754; NZM 2021, 504

⁶ VIII ZR 361/21, Grundeigentum 2022, 893; WuM 2022, 542; ZMR 2022, 951; NZM 2022, 795; NJW-RR 2022, 1455

⁷ Urteile vom 9. November 2022, VIII ZR 316/21, 331/21, 333/21, 335/21 und 347/21

⁸ VIII ZR 59/ WuM 2023, 34; NJW 2023, 360; Grundeigentum 2023, 137;

⁹ Die verfahrensrechtlichen Fragen der Gründe für die Zulassung der Revision können hier ausgeklammert werden

¹⁰ Rn. 2, 18

¹¹ Rn. 3

Das Berufungsgericht hat die Revision hinsichtlich der „Frage der formellen Voraussetzungen einer Mieterhöhungserklärung“ zugelassen.¹²

Die Entscheidung:

A. Der Beschluss vom 21. Februar 2023

Mit dem Beschluss vom 21. Februar 2023 hat der Senat *die* Parteien darauf hingewiesen, dass er beabsichtigt, die Revision des Beklagten gemäß § 552 Abs. 1 ZPO *als unzulässig zu verwerfen, soweit sie nicht die formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen der Mieterhöhungserklärung vom 15. Dezember 2016 betrifft, und sie im Übrigen durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.*

1) *Formelle Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung sind durch die Rechtsprechung des Senats geklärt*¹³

Die formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung umschreibt der Senat sodann kurz und bündig mit folgenden, am besten wörtlich zitierten Sätzen:

*Danach hat der Vermieter in der Erhöhungserklärung darzulegen, inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken. Da die Mieterhöhung automatisch nach kurzer Zeit wirksam wird (vgl. § 559b Abs. 2 Satz 1 BGB), soll die Erläuterungspflicht unzumutbare Nachteile für den in der Regel juristisch und wohnungswirtschaftlich nicht vorgebildeten Mieter dadurch verhindern, dass dieser die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung ... überprüfen kann. Dabei sind in formeller Hinsicht allerdings keine überhöhten Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung zu stellen. Vielmehr genügt es, wenn der Mieter den Grund und den Umfang der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann.*¹⁴

Falls mit der Modernisierungsmaßnahme *Instandsetzungsmaßnahmen* erspart werden, genügt hierfür die *Angabe einer Quote*; einer umfassenden Vergleichsberechnung bedarf es nicht. Und zuletzt: *Bei der Auslegung der Mieterhöhungserklärung kann auf die in Bezug genommene Modernisierungsankündigung zurückgegriffen werden*; die Angabe einzelner Rechnungspositionen ist im Übrigen entbehrlich¹⁵

2) *Die Mieterhöhungserklärung der Vermieterin genügt den formellen Anforderungen*

a) *Angaben zur Energieeinsparung (§ 559 Abs. 1 a.F., § 559b Abs. 1 S. 2 BGB)*

In der – in der Erhöhungserklärung vom 15. Dezember 2016 Bezug genommenen – Modernisierungsankündigung hatte die Vermieterin erklärt, dass die Mieter durch die Wärmedämmung

¹² Rn. 4, 7 ff

¹³ Die Ausführungen zur Wirksamkeit der Beschränkung der Zulassung der Revision (Rn.5 – 9) können hier ausgeklammert bleiben

¹⁴ Rn. 12

¹⁵ Rn. 13, 14 und 16 unter Bezugnahme insbesondere auf das Urteil vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21 aaO

an der Fassade Heizkosten sparen könnten. Damit konnte der Mieter *den Grund der Mieterhöhung als plausibel nachvollziehen*. Ausreichend ist insoweit die schlagwortartige Bezeichnung der betreffenden Maßnahme, eine Zuordnung zu den Positionen der Berechnung und die Angabe der Tatsachen für die überschlägige Beurteilung, ob eine bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt. Dies hat das Berufungsgericht zu Recht bejaht.¹⁶

b) *Angaben zur Berechnung des Erhöhungsbetrages (Wohnflächenanteil)*

In dem Ankündigungsschreiben vom 2. März 2016 hatte die Vermieterin den konkreten Mieterhöhungsbetrag anhand der erwarteten Gesamtkosten und des Wohnflächenanteils – einschließlich der in m² angegebenen Gesamtwohnfläche und der Wohnungswohnfläche – in Höhe von 11% der Gesamtkosten berechnet. Damit war die Mieterhöhung rechnerisch nachvollziehbar.¹⁷

Ein wichtiges Detail schließt sich an: Das Ankündigungsschreiben enthielt zwar *nur eine Kostenschätzung*. Die Bezugnahme enthält jedoch in diesem Fall die¹⁸ *Erklärung des Vermieters, dass bei Durchführung (nur) der angekündigten Arbeiten jedenfalls nicht geringere Kosten entstanden sind*, und ermöglicht dem Mieter so eine *Nachprüfung der Plausibilität*. Für eine etwaige Kontrolle ist der Mieter ohnehin auf sein Auskunfts- und Einsichtsrecht (§ 259 BGB analog) angewiesen.¹⁹

c) *Angaben einzelner Rechnungspositionen nach Gewerken o.ä. sind entbehrlich*

Die Revision hatte u.a. geltend gemacht, die Mieterhöhungserklärung sei nicht formell wirksam, weil der Gesamtbetrag nicht in einzelne Rechnungspositionen aufgeschlüsselt sei. An dieser Stelle greift der Senat auf seine bewährten Regeln für die Auslegung gesetzlicher Bestimmungen zurück: Danach gebieten es *weder der Wortlaut noch der Sinn und Zweck des § 559b Abs. 1 BGB, dass der Vermieter in der Erhöhungserklärung eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen vornimmt*.²⁰

d) *Entbehrlichkeit von Angaben zum ersparten Instandhaltungsaufwand*

Ausdrückliche Angaben zu der Frage, ob bei der Berechnung der Modernisierungskosten (und der Mieterhöhung) ersparter Instandhaltungsaufwand abgezogen sei, waren in der Mieterhöhungserklärung vom 15. Dezember 2016 und in dem dort in Bezug genommenen Ankündigungsschreiben offensichtlich nicht enthalten. Formelle Bedenken bestehen insoweit jedoch nicht; denn *die Vermieterin hat in diesen Schreiben hinreichend deutlich zum Ausdruck*

¹⁶ Rn. 18, 19 unter Bezugnahme auf die einschlägige Rechtsprechung des Senats

¹⁷ Rn. 21

¹⁸ hinzuzufügen wäre an dieser Stelle das Wort „stillschweigende“ oder „konkludente“

¹⁹ Rn. 22

²⁰ Rn. 23 unter Bezugnahme insbesondere auf das Urteil vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21 aaO

gebracht, dass sie die streitgegenständliche Baumaßnahme als reine Modernisierungsmaßnahme ansehe und deshalb von einem Abzug für Instandhaltungsaufwendungen abgesehen habe²¹

B. Der Beschluss vom 16. Mai 2023

1) *Teilweise Unzulässigkeit der Revision*

In dem *Beschluss vom 21. Februar 2023* hatte der Senat im Einzelnen dargelegt, dass das Berufungsgericht die *Zulassung der Revision* auf die Frage der formellen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung *beschränkt* hatte – allerdings nicht ausdrücklich, sondern „nach der gebotenen Auslegung der Entscheidungsgründe“.²² Mit dem *Beschluss vom 16. Mai 2023* hat er deshalb unter Bezugnahme auf die vorausgegangene Entscheidung die Revision *als unzulässig verworfen*, soweit sie nicht die formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen der Mieterhöhungserklärung vom 15. Dezember 2016 betrifft.²³

2) *Ergänzende Anmerkungen zur mangelnden Erfolgsaussicht der Revision*

In einem Schriftsatz vom 8. Mai 2023 hatte die Revision (des Mieters) zu dem Hinweisbeschluss vom 21. Februar 2023 Stellung genommen und eingewandt, jedenfalls in der Mieterhöhungserklärung seien – anders als bei der Modernisierungsankündigung – die tatsächlich entstandenen Kosten zu berechnen. Dieser Einwand gibt jedoch „keinen Anlass zu einer abweichenden Beurteilung“; insoweit nimmt der Senat Bezug auf die entsprechenden Ausführungen in dem Hinweisbeschluss, insbesondere zur Möglichkeit einer Nachprüfung der Plausibilität der Berechnung und das umfassende Auskunfts- und (Beleg-)Einsichtsrecht des Mieters.²⁴

3) *Ergebnis: Zurückweisung der Revision im Übrigen*

Danach war die Revision im Übrigen, d.h. *soweit sie die formellen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung vom 15. Dezember 2016 betrifft*, (als unbegründet) zurückzuweisen.

Anmerkungen

1) *Die Bedeutung der beiden Beschlüsse für die Rechtsprechung und Praxis*

Wie bereits eingangs erwähnt, schließen sich die beiden aktuellen Beschlüsse an die einschlägige Rechtsprechung des VIII. Senats zu den formellen Voraussetzungen einer Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung an, insbesondere an das Grundsatzurteil vom 20. Juli 2022; neue grundsätzliche Aussagen enthalten sie nicht. Dennoch ist vor allem der Hinweisbeschluss vom 21. Februar 2023 sehr lesenswert, weil er fast „schulmäßig“ die *formellen*

²¹ Rn. 25

²² Rn. 4 des Beschlusses vom 16. Mai. 2023, ;Rn. 6 des Beschluss vom 21. Februar 2023

²³ Tenor und Rn. 1

²⁴ Rn. 3, 4

Voraussetzungen einer solchen Mieterhöhungserklärung des Vermieters beschreibt, nämlich eine Darlegung, inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen

- den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
- eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Hinsichtlich der Mieterhöhung genügt es,

- wenn der Mieter den Grund und den Umfang der Mieterhöhung als plausibel nachvollziehen kann.

Diese „Kernpunkte“ sind *in einer gestrafften Form, aber sehr gut nachvollziehbar* und unter Hinweis auf die gesamte einschlägige Rechtsprechung des Senats dargelegt. Darin liegt die eigentliche Bedeutung dieser Entscheidung für die Praxis.

2) Die Leitsätze des Urteils vom 20. Juli 2022

Wegen des engen Zusammenhangs sollen an dieser Stelle die Leitsätze des hier bereits ausführlich besprochenen Urteils vom 20. Juli 2022 wiedergegeben werden:

BGB § 559b

a) Die Erklärung über eine Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) genügt regelmäßig den formellen Anforderungen nach § 559b BGB, wenn sie - im Hinblick auf die Angabe der entstandenen Kosten - die Gesamtkosten für die durchgeführte Modernisierungsmaßnahme und im Fall der Durchführung mehrerer verschiedener Modernisierungsmaßnahmen die jeweiligen Gesamtkosten für die einzelnen Maßnahmen ausweist.

b) Das gilt nicht nur, wenn es sich bei der betreffenden Maßnahme um eine reine Modernisierungsmaßnahme handelt, sondern auch dann, wenn eine sogenannte modernisierende Instandsetzung durchgeführt wurde und der Vermieter sich deshalb nach Maßgabe des § 559 Abs. 2 BGB einen - in der Erhöhungserklärung (zumindest durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags) auszuweisenden - Instandsetzungsanteil anrechnen lassen muss (...).

c) Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist grundsätzlich auch dann nicht erforderlich, wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden.

3) *Anmerkungen zu dem Urteil vom 20. Juli 2022*

Als Ergänzung füge ich hier noch einmal die *Anmerkungen zu dem Urteil vom 20. Juli 2022* an:

Angesichts der drei umfassenden, zugleich aber auch sehr klar formulierten Leitsätze erübrigen sich eigentlich noch irgendwelche zusätzlichen Anmerkungen. Dennoch seien hier einige

Punkte angesprochen, die z.T. direkt dem Urteil entnommen werden können, zum Teil aber auch als „Fußnoten“ sinnvoll sind.

1) *Vorweg: Die „schulmäßige“ Auslegung des § 559b Abs. 1 BGB nach Wortlaut und Sinn und Zweck der Bestimmung*

Die Frage, ob beim Zusammentreffen mehrerer Modernisierungsmaßnahmen die Gesamtkosten nach Gewerken, in konkrete Arbeitsabschnitte o.ä. aufzugliedern sind, verneint der Senat in konsequenter Verfolgung seiner Linie der *Vermeidung überhöhter Anforderungen bei der formellen Prüfung der Erhöhungserklärung*. Das ist u.a. deshalb bemerkenswert, weil die wohl überwiegende Meinung der Instanzrechtsprechung und der Literatur eine solche Aufteilung für erforderlich hält.²⁵ Vor allem aber fällt auf, dass der Senat seine gegenteilige Auffassung, nämlich die Entbehrlichkeit einer Aufgliederung geradezu schulmäßig und sehr überzeugend mit einer *Auslegung des § 559b Abs. 1 BGB nach seinem Wortlaut und seinem Sinn und Zweck* begründet.

Hinsichtlich des *Wortlauts* weist der Senat auf die Begriffe „*entstandenen Kosten*“ und „*erläutern*“ hin, die für „eine in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erschöpfende Begründung“ nichts hergeben.²⁶ Bei der Prüfung von *Sinn und Zweck* der Vorschrift stellt er darauf ab,

es widerspräche der Zielsetzung des Gesetzgebers, durch die (anteilige) Umlagefähigkeit des getätigten Aufwands auf den Mieter einen Anreiz für den Vermieter zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu schaffen (...), wenn eine Durchsetzbarkeit eines dem Vermieter materiell-rechtlich zustehenden Ausgleichs für seine bereits erbrachte Eigenleistung durch überhöhte formelle Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung erheblich erschwert würde und der Vermieter sogar Gefahr liefe, eines inhaltlich berechtigten Mieterhöhungsanspruchs wegen überzogener formeller Anforderungen verlustig zu gehen. Es gilt deshalb, der Zweckbestimmung der Vorschrift des § 559b Abs. 1 BGB, dem Mieter die Möglichkeit zur angemessenen Information und Nachprüfung zu geben, unter Abwägung nicht nur seiner, sondern auch der berechtigten Interessen des Vermieters gerecht zu werden.²⁷

2) *Der „Dauerbrenner“: Überhöhte Anforderungen der Instanzrechtsprechung bei der formellen Prüfung von Erklärungen des Vermieters*

Bemerkenswert ist bereits die detaillierte Wiedergabe der Angaben, die die Vermieterin als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ dem Schreiben mit der Erklärung der Mieterhöhung vom 24. September 2018 beigefügt hatte.²⁸ Dass das Berufungsgericht dennoch die Möglichkeit einer zumindest überschlägigen Prüfung der Berechnung und der

²⁵ Nachweise in Rn. 32

²⁶ Rn. 34

²⁷ Rn. 39

²⁸ Rn. 2

Trennung der Kosten der Instandsetzung und der Modernisierung verneint und deshalb die Erklärung als formell unwirksam angesehen hat, ist kaum verständlich.

Mehrfach betont der Senat, dass es für die formelle Prüfung der Erhöhungserklärung erforderlich, aber auch ausreichend ist, wenn der – in der Regel juristisch und wohnungswirtschaftlich nicht vorgebildete – Mieter *den Grund und Umfang der Mieterhöhung auf die Plausibilität überprüfen* kann.²⁹ In anderen Entscheidungen findet sich die ähnliche Formulierung „*wenigstens ansatzweise*“.³⁰ Sowohl das aktuelle Urteil³¹ als auch die einschlägige Rechtsprechung des Senats enthalten regelmäßig den Hinweis auf die *Vermeidung überhöhter Anforderungen an die Erhöhungserklärung bzw. das Begründungserfordernis*. Dennoch wird dieser Grundsatz in der Instanzrechtsprechung nicht hinreichend beachtet, wie gerade das Urteil vom 20. Juli 2022 wieder allzu deutlich zeigt.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten: Durch die Reduzierung der formellen Anforderungen an eine Erklärung des Vermieters werden die Interessen des Mieters nicht beeinträchtigt; *die exakte Prüfung findet auf einer anderen Ebene statt – bei der materiell-rechtlichen Prüfung eines Anspruchs oder einer Erklärung des Vermieters, also dort, wo sie der Sache nach angebracht ist.*

3) *Besonderheiten der modernisierenden Instandsetzung: Abzug der fiktiven Kosten für noch nicht fällige Erhaltungsmaßnahmen*

Treffen bei einer Baumaßnahme – wie hier – Elemente der Modernisierung und der Instandhaltung zusammen und sind deshalb die fiktiven Instandhaltungskosten bei der Berechnung der Mieterhöhung abzuziehen (§ 559 Abs. 2 BGB), bietet sich der Abzug einer geschätzten Quote als sachgerechte und praktikable Lösung an, wenn dieser Kostenanteil nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu ermitteln ist. Interessant ist in diesem Zusammenhang der Hinweis auf das *Urteil vom 17. Juni 2020*³², in der Senat erstmals – und entgegen seiner vorherigen Rechtsprechung, aber mit umfassender und überzeugender Begründung – klargestellt hat, dass *der Vermieter sich auch dann gemäß § 559 Abs. 2 BGB einen Instandhaltungsanteil anrechnen lassen muss, wenn er Bauteile oder Einrichtungen modernisierend erneuern lässt, die zwar noch (ausreichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind.*

²⁹ Rn. 31, 40; ähnlich Rn. 17

³⁰ z.B. Beschl. vom 14. Juni 2022 – VIII ZR 361/20, Rn. 15, 18

³¹ Rn. 17, 18, 39

³² VIII ZR 81/19, aaO. Rn. 41 ff (Rn. 51)