

Mieterhöhung nach Modernisierung – formelle Anforderungen, 4. Aufl.: Angaben zur Anrechnung von Drittmitteln (§§ 559a, 559b BGB)

BGH, Urteil vom 19. Juli 2023 – VIII ZR 416/21¹

Verfahren, in denen es um eine Mieterhöhung nach Modernisierung geht, sind inzwischen zu einem „Dauerbrenner“ in der Rechtsprechung des VIII. Senats des BGH geworden – und zwar nicht nur solche Verfahren, die ganz allgemeine, grundsätzliche Fragen betreffen, wie etwa die Urteile vom 17. Juni 2020 zum Abzug der fiktiven Kosten bei einer modernisierenden Instandsetzung² oder vom 18. März 2021 zur Frage des zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Ankündigung und der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen.³ In der letzten Zeit hat der Komplex *Formelle Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung* im Mittelpunkt der einschlägigen aktuellen Entscheidungen gestanden: so insbesondere in dem Grundsatzurteil vom 20. Juli 2022⁴, im Urteil vom 25. Januar 2023⁵ und in den Beschlüssen vom 21. Februar und 16. Mai 2023⁶. Alle diese Entscheidungen sind hier bereits besprochen worden. Mit dem aktuellen Urteil vom 19. Juli 2023 hat der VIII. Senat zunächst die Aussagen dieser Entscheidungen in vollem Umfang bestätigt; der Sachverhalt, der diesem Urteil zugrunde liegt, hat ihm jedoch Anlass zu einem interessanten neuen Aspekt gegeben.

Der Fall:

Der Mieter bewohnt eine preisfreie Wohnung der Vermieterin in einem Mehrfamilienhaus in Berlin. Mit Schreiben vom 12. Januar 2018 kündigte die Vermieterin eine Modernisierung der betreffenden Wohnung und des Gebäudes an, in dem sich die Wohnung befindet. Danach sollten verschiedene – einzeln aufgeführte – Maßnahmen zur Einsparung von Energie und zur Verbesserung der Mietsache und zugleich reine Instandhaltungsarbeiten vorgenommen werden. In der Ankündigung hatte die Vermieterin unter anderem erwähnt, dass sie beabsichtige, zur Durchführung der Maßnahmen Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu beantragen.

Nach Abschluss an die Baumaßnahmen teilte die Vermieterin dem Mieter mit Schreiben vom 24. April 2019 mit, dass sich die monatliche Grundmiete infolge der Modernisierungsmaßnahmen zum 1. Juli 2019 von zuletzt 291,59 € um 83,79 € auf 375,38 € erhöhe. Dem Schreiben war eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete Anlage beigefügt, die auf die Ausführungen zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen im Ankündigungsschreiben Bezug nimmt und – weitgehend in tabellarischer Form – folgende Angaben enthält:

¹ WuM 2023, 554 (St. 13. Oktober 2023)

² VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493; Grundeigentum 2020, 1046; NZM 2020, 795; ZMR 2020, 925

³ VIII ZR 305/19, Grundeigentum 2021, 621; WuM 2021, 354; NZM 2021, 463; ZMR 2021, 572

⁴ VIII ZR 361/21, Grundeigentum 2022, 893; WuM 2022, 542; ZMR 2022, 951; NZM 2022, 795; NJW-RR 2022, 1455

⁵ VIII ZR 29/22, Grundeigentum 2023, 294; NJW-RR 2023, 371; NZM 2023, 282; WuM 2023, 285

⁶ VIII ZR 106/21, Grundeigentum 2023, 745; der Beschluss v. 16. Mai 2023 ist nur in juris veröffentlicht

- die durchgeführten – jeweils gemeinschaftlich genutzte Gebäudebereiche beziehungsweise alle Wohnungen gleichermaßen betreffenden – Modernisierungsmaßnahmen (hier Einbau einer Türsprechanlage an Haus- und Wohnungstüren, Einbau einer Gasbrennwert[zentralheizungs]anlage einschließlich Warmwasserversorgung sowie Wärmedämmung an den Kellerdecken und des Dachbodens / der obersten Geschossdecke),
- die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten nebst separat ausgewiesenen Baunebenkosten, die von diesen Summen in Abzug zu bringenden – gegebenenfalls im Einzelnen erläuterten – Instandhaltungskosten sowie den verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil
- den – anhand der Wohnfläche der Wohnung des Klägers (55,86 m²) im Verhältnis zu der Gesamtwohnfläche (8.875,29 m²) ermittelten – auf den Kläger entfallenden Modernisierungskostenanteil sowie
- die sich daraus ergebende Berechnung der Mieterhöhung und den verlangten Betrag.

Der Mieter hält die Mieterhöhungserklärung aus formellen Gründen für unwirksam. Den verlangten Erhöhungsbetrag hat er jeweils unter Vorbehalt der Rückforderung bezahlt. Mit der seiner Klage hat er die Rückzahlung seiner Ansicht nach zu viel gezahlter Miete für die Monate Juli bis Dezember 2019 in Höhe von insgesamt 502,74 € verlangt und die Feststellung beantragt, dass der Vermieterin ein Anspruch auf Zahlung einer um 83,79 € erhöhten Miete ab Januar 2020 nicht zustehe. Das Amtsgericht hat der Klage insoweit stattgegeben. Die Berufung der Vermieterin hat das Landgericht zurückgewiesen; die Revision hat es zugelassen. Die Vorinstanzen sind davon ausgegangen, dass die Modernisierungsmieterhöhungserklärung vom 24. April 2019 formell unwirksam sei. Jedenfalls dann, wenn der Vermieter – wie hier – im Gebäude mehr als eine Modernisierungsmaßnahme parallel durchgeführt habe, müssten die für verschiedene Gewerke entstandenen Kosten den einzelnen Maßnahmen zugeordnet oder sogar auf diese aufgeteilt werden. Nur so werde der Mieter in die Lage versetzt, zumindest ansatzweise nachzuvollziehen, woraus sich die Gesamtkosten ergäben und ob möglicherweise Kosten eingeflossen seien, die tatsächlich einer anderen Maßnahme zuzuordnen seien, ob der Vermieter einen der Höhe nach zutreffenden Instandsetzungsanteil abgezogen habe und welche Rechnungen der Mieter möglicherweise näher prüfen müsse.

Die Entscheidung:

Zu einem erheblichen Teil bestehen die Gründe des Urteils, wie erwähnt, in der Bestätigung der gefestigten Grundsätze für die Prüfung der formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung. Interessant und lesenswert ist die Entscheidung dennoch, und zwar wegen der „*zwar, aber*“-*Gliederung der Begründung*, wie der Senat sie gleich zu Beginn in einigen Sätzen formuliert hat:

Zwar können die formellen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB nicht verneint werden, weil es der vom Berufungsgericht für erforderlich gehaltenen Aufschlüsselung der für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten nach einzelnen Positionen hier nicht bedarf. Jedoch stellt sich die Entscheidung des Berufungsgerichts aus anderen Gründen im Ergebnis als richtig dar (§ 561

ZPO): es fehlt an einer Erläuterung der Mieterhöhung hinsichtlich der Anrechnung von Drittmitteln (§ 559b Abs. 1 Satz 2 BGB i.V.m. § 559a BGB).

1) *Formelle Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung – Stichwort „Aufgliederung nach Gewerken“*

a) *Die Grundsätze der BGH-Rechtsprechung: Aufgliederung entbehrlich*

Wie der Senat – nach Erlass des Berufungsurteils – in mehreren, mit dem vorliegenden Fall vergleichbaren Fällen entschieden hat, ist die Erhöhungserklärung *nicht deshalb – aus formellen Gründen – unwirksam, weil der Vermieter die für die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen jeweils entstandenen Gesamtkosten im Rahmen der Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung nicht nach den einzelnen angefallenen Gewerken aufgeschlüsselt oder anderweitig untergliedert hat. Eine solche Aufschlüsselung ist auch bei umfangreichen und entsprechend kostenträchtigen Baumaßnahmen oder bei Maßnahmen, die (teilweise) außerhalb der betroffenen Wohnung vorgenommen wurden oder mehrere Gebäude umfassen, nicht erforderlich. Das gilt nicht nur bei reinen Modernisierungsmaßnahmen, sondern auch dann, wenn eine sogenannte modernisierende Instandsetzung durchgeführt wurde und der Vermieter sich deshalb nach Maßgabe des § 559 Abs. 2 BGB einen Instandsetzungsanteil anrechnen lassen muss; in diesem Fall reicht es aus, wenn er in der Erhöhungserklärung die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht.*⁷

b) *Kein Anlass zu einer abweichenden Beurteilung*

Zu einer abweichenden Beurteilung gibt der vorliegende Fall keinen Anlass. Mit den Argumenten, die für die Erforderlichkeit einer weiteren Aufgliederung der angefallenen Gesamtkosten vorgebracht werden, hat sich der Senat in den genannten Urteilen, die im Wesentlichen gleichgelagerte Fälle betreffen⁸, eingehend befasst und diese als nicht durchgreifend angesehen. Auch nach nochmaliger Prüfung hält der Senat unter Bezugnahme auf die dortigen Ausführungen an seiner bisherigen Rechtsprechung fest.⁹

2) *„Heilung“ des Berufungsurteils durch einen anderen formellen Fehler der Mieterhöhungserklärung: fehlende Angaben zur Anrechnung von Drittmitteln*

Von allen bisher entschiedenen Fällen des Komplexes Formelle Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung unterscheidet sich der Sachverhalt des aktuellen Urteils durch ein bemerkenswertes Detail: Hier geht es im Kern nicht um den „Dauerbrenner“

⁷ Rn. 16 unter Bezugnahme auf die einschlägige aktuelle Rechtsprechung des Senats in den Jahren 2022 und 2023, insbesondere das Grundsatzurteil vom 20. Juli 2022 aaO. (Fn.).

⁸ s. Fn. 7

⁹ Rn.17

Aufgliederung einzelner Kostenpositionen oder die Beschreibung von Modernisierungseffekten, sondern um *unklare Angaben zu der Position Anrechnung von Drittmitteln*:

a) *Notwendige Angaben in der Mieterhöhung zu Anrechnung von Drittmitteln*

in Ihrem *Ankündigungsschreiben vom 12. Januar 2018* hatte die Vermieterin, wie erwähnt, u.a. angegeben, dass sie *beabsichtige*, zur Durchführung der Maßnahmen *Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu beantragen*. Damit war – jedenfalls unter den im Streitfall gegebenen Umständen – für die Geltendmachung der Mieterhöhung der Bereich des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB zur Berechnung und Erläuterung der Erklärung einschließlich der Anrechnung etwaiger Drittmittel (§ 559a BGB) eröffnet.¹⁰

b) *Beteiligung des Mieters an den Vorteilen gewährter Drittmittel; angemessenen Information und Nachprüfung*

Im Anschluss an diese Einleitung zählt der Senat die verschiedenen Arten der in Betracht kommenden Drittmittel auf (insbesondere Kostenübernahme, Zuschüsse oder zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten), die nicht zu den aufgewendeten Kosten des Vermieters i.S.d. § 559 BGB zählen und deshalb bei der Mieterhöhung nicht angesetzt werden dürfen (§ 559 Abs. 1 BGB). Ausdrücklich weist der Senat in diesem Zusammenhang darauf hin, dass eine Verringerung der Kosten des Vermieters für die Modernisierung durch öffentliche oder private Zuschüsse oder Darlehen auch dem Mieter zugutekommen soll.¹¹ Die in § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB umschriebene *Begründungspflicht des Vermieters erstreckt sich deshalb auch auf die Voraussetzungen zur Anrechnung von Drittmitteln* nach § 559a BGB, um dem Mieter eine *Möglichkeit zur angemessenen Information und Nachprüfung der Mieterhöhung zu verschaffen*.¹²

c) *Die Mängel der Mieterhöhungserklärung vom 24. April 2019*

Diesen Anforderungen genügt die Mieterhöhungserklärung der Vermieterin vom 24. April 2019 nicht. Denn die dort gemachten *Angaben sind nicht geeignet*, den Mieter in die Lage zu versetzen, den Umfang der verlangten Mieterhöhung *insoweit als plausibel nachzuvollziehen*.¹³

Trotz des Hinweises der Vermieterin auf die beabsichtigte Inanspruchnahme von Mitteln der KfW in der Modernisierungsankündigung vom 12. Januar 2018 waren weder in der Erhöhungserklärung vom 24. April 2019 noch in den beigefügten Unterlagen Angaben zu anrechenbaren Drittmitteln enthalten. Aus der maßgeblichen Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers könnte dies zwar als (stillschweigende) Erklärung der Vermieterin verstanden werden, dass sie für die Modernisierungsmaßnahmen anrechenbare Drittmittel nicht in Anspruch genommen und deshalb auch Kürzungsbeträge nicht angerechnet habe. Gegen eine solche Auslegung

¹⁰ Rn. 18, 19

¹¹ Rn. 20, 21

¹² Rn. 22

¹³ so wörtlich in Rn.23

der Erhöhungserklärung spricht jedoch der Umstand, dass die Vermieterin dort „vollumfänglich“ auf das Ankündigungsschreiben Bezug genommen hat, also einschließlich der beabsichtigten Inanspruchnahme von Mitteln der KfW – mit der Folge, dass dieser Hinweis bei der Auslegung zu berücksichtigen ist.¹⁴

d) *Unklare Erklärung zur Inanspruchnahme von Drittmitteln und ihre Folgen: formelle Unwirksamkeit*

Im Hinblick auf die unklaren, weil widersprüchlichen Angaben der Vermieterin *versucht der Senat selbst eine Auslegung der Erklärung zur Inanspruchnahme von anrechenbaren Drittmitteln* (§ 559a BGB) mit diesem Ergebnis:¹⁵ In Betracht kommen dabei

die Information über eine ursprünglich beabsichtigte, tatsächlich aber nicht erfolgte Beantragung

oder die Erklärung, Drittmittel zwar beantragt, jedoch nicht erhalten zu haben,

oder gewährte Drittmittel seien nicht auf die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen anzurechnen

oder bereits vorweg abgezogen und nicht gesondert ausgewiesen.

Denkbar ist es auch, dass die Beklagte eine Erklärung zu den Drittmitteln schlicht vergessen hat.

Bei diesen *fünf Alternativen* ist die Mieterhöhungserklärung vom 24. April 2019 *nicht geeignet*, dem Mieter diejenigen Informationen bezüglich einer Inanspruchnahme von Drittmitteln zu geben, die er benötigt, *um den Grund und den Umfang der Mieterhöhung auf Plausibilität überprüfen und entscheiden zu können, ob Bedarf für eine eingehendere Kontrolle* – etwa durch Zuziehung juristisch oder bautechnisch sachkundiger Personen, durch Einholung weiterer Auskünfte beim Vermieter oder durch Einsichtnahme in die dem Vermieter vorliegenden Rechnungen und sonstigen Belege – *besteht*.¹⁶

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis

Das Urteil vom 19. Juli 2023 zeichnet sich *in dreifacher Hinsicht* aus:

- es bestätigt in gestraffter Form, aber in vollem Umfang und mit den entsprechenden Fundstellen die aktuelle Rechtsprechung des VIII. Senats zu den formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung (§§ 559, 559a, 559b BGB) (Rn. 15 - 17)
- die in dieser Form neue Beschreibung von anrechenbaren Drittmitteln und ihrer Zweckbestimmung (Rn. 20, 21) und schließlich

¹⁴ Rn. 25 unter Bezugnahme auf die Urteile vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21 (aaO) und vom 23. November 2022 – VIII ZR 59/21 (aaO)

¹⁵ wörtlich zitiert aus Rn. 26

¹⁶ Rn. 27, wörtlich zitiert

- die lebensnahe Auslegung der unklaren Angaben zu der Inanspruchnahme von Drittmitteln in der Mieterhöhungserklärung (Rn. 26)

1) *Wieder aktuell - der „Dauerbrenner“: Überhöhte Anforderungen der Instanzrechtsprechung bei der formellen Prüfung von Erklärungen des Vermieters – und ein Blick in die Zukunft*

Immer wieder kommen Verfahren zum BGH, in denen die Vorinstanzen überhöhte formelle Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen (§ 558 BGB) oder eine Mieterhöhungserklärung (§ 559 ff BGB) des Vermieters stellen und deshalb als unwirksam ansehen. Allerdings ist diesen Gerichten zuzugestehen, dass der VIII. Senat seine Rechtsprechung zu diesem Komplex erst mit dem Urteil vom 20. Juli 2022, im vorliegenden Fall also nach dem Erlass des Berufungsurteils vom 30. November 2021, konkretisiert hat. Eine juris-Recherche vom 1. September 2023 mit den Suchbegriffen *Formelle Anforderungen* und *§ 559b BGB* und dem Aktenzeichen *VIII ZR* für den Zeitraum 2017 bis 30. November 2021 ist wenig ergiebig (zwei Treffer). In einem Urteil vom 17. Juni 2020¹⁷ hat der Senat klargestellt, dass der *Abzug etwaiger Instandhaltungskosten* von den geltend gemachten Modernisierungskosten *nicht die Frage der formellen Anforderungen* an die Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB, sondern deren materielle Wirksamkeit betrifft. Für den Zeitraum 2022 bis 2023 sieht das Ergebnis anders aus. Hier finden sich bei juris 16 einschlägige Treffer zu dem hier interessierenden Thema *formelle Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung*.¹⁸ Unter diesen Umständen kann man davon ausgehen, dass die Frage für die Zukunft hinreichend geklärt ist.

2) *Eine Anmerkung zur Auslegung der Mieterhöhungserklärung vom 29. April 2019*

Die vom Senat als möglich erörterte Auslegung der Erhöhungserklärung vom 29. April 2019 *als (stillschweigende) Erklärung der Vermieterin, dass sie für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen anrechenbare Drittmittel nicht in Anspruch genommen* und deshalb auch Kürzungsbeträge nicht angerechnet habe¹⁹, ist durchaus naheliegend und entspricht der wohl überwiegenden Meinung in der Kommentarliteratur.²⁰ Dennoch ist der Maßstab, den der Senat insoweit im Hinblick auf die „vollumfängliche“ Bezugnahme der Vermieterin auf ihren in dem Ankündigungsschreiben enthaltenen ausdrücklichen Hinweis auf die beabsichtigte Beantragung von Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau angelegt hat, nicht überzogen. Denn „*jedemfalls unter den im Streitfall gegebenen Umständen*“²¹ fehlt es insoweit an einer (ausreichenden) Erläuterung der Mieterhöhung zur Anrechnung von Drittmitteln; das unklare, weil mehrdeutige Schweigen der Erhöhungserklärung zu der im Januar 2018 angekündigten Inanspruchnahme von KfW-Mitteln hat der Senat mit nicht weniger als *fünf möglichen*

¹⁷ VIII ZR 81/19, Rn. 27; WuM 2020, 493; Grundeigentum 2020, 1046; NZM 2020, 795; ZMR 2020, 925

¹⁸ Stand 1. September 2023

¹⁹ Rn. 24

²⁰ Rn. 24; ebenso Blank/Börstinghaus/Siegmund, *Miete*, 7. Aufl., § 559b Rn. 15

²¹ Rn. 18

Auslegungsalternativen (Rn. 26) überzeugend dargelegt. Der Verdacht eines überzogenen Auslegungsmaßstabes verbietet sich im Übrigen auch und vor allem angesichts der konsequenten Linie des Senats bei der Ablehnung überzogener formeller Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung (§§ 559 ff BGB) oder ein Mieterhöhungsverlangen (§ 558 BGB) des Vermieters.

3) *Ein kurzer Rückblick: Das Grundsatzurteil vom 20. Juli 2022 - Leitsatz*

Wegen der Grundsatzbedeutung des Urteils vom 20. Juli 2022 sollen an dieser Stelle die Leitsätze, in denen der Senat die zentralen Aussagen der Entscheidung in einer konzentrierten, aber sehr klaren Form zusammengefasst hat, zitiert werden:

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.

Bemerkenswert sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Erwägungen, die der Senat bei der Prüfung von *Sinn und Zweck* des § 559b BGB Abs. 1 anstellt;

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.²²

²² Rn. 39

Auswirkungen für die Praxis:*Der wirtschaftliche Verlust des Vermieters bei Unwirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung*

Die wirtschaftlichen Folgen der Unwirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung können für den Vermieter erheblich sein; denn der Mieter schuldet die erhöhte Miete erst mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der *wirksamen* Erklärung (§ 559b Abs. 2 Satz 1 BGB). Im vorliegenden Fall wäre die erhöhte Miete also, wie vom Vermieter gefordert²³ und bei Zugang einer wirksamen Erklärung noch im April 2019, zum 1. Juli 2019 fällig gewesen. Ob der Vermieter die Erhöhungserklärung während des Verfahrens nachgebessert hat, lässt sich den Feststellungen des BGH-Urteils nicht entnehmen; die Entscheidungen der Vorinstanzen sind nicht veröffentlicht.²⁴

Geht man davon aus, dass dem Mieter eine vom Vermieter korrigierte und wirksame Erhöhungserklärung erst nach dem Erlass des vorliegenden Urteils vom 19. Juli 2023 – also (möglicherweise) noch im Juli 2023 – zugegangen ist und der Mieter die erhöhte Miete deshalb zum 1. Oktober 2023 schuldet, beträgt die Verzögerung immerhin 50 Monate und bedeutet – im Klartext – für den Vermieter einen Verlust von 4.189,50 € (zuzüglich der Verfahrenskosten).

Die Quintessenz dieses Falles für die Praxis kann deshalb nur lauten: *Bei Abfassung der Mieterhöhungserklärung nach einer Modernisierung ist besondere Sorgfalt geboten* – lieber ein Detail zu viel als zu wenig; und das gilt vor allem bei der – für beide Seiten sehr sinnvollen – Bezugnahme auf eine vorausgegangene Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen.

²³ Rn. 4

²⁴ juris-Recherche vom 1. September 2023