

## **Modernisierungsmaßnahmen und Mieterhöhung: Abzug von ersparten Instandhaltungskosten, Modernisierung in „Etappen“, wichtige Abgrenzungsfragen**

BGH, Urteil vom 17. Dezember 2014 – VIII ZR 88/13<sup>1</sup>

Die Modernisierung von Wohnraum ist aus einer Vielzahl von Gründen wünschenswert und sinnvoll, hat aber aus der Sicht des Mieters den „Nachteil“, dass sie regelmäßig zu einer mehr oder weniger heftigen Mieterhöhung führt. Die damit verbundenen Komplikationen lassen sich vermeiden oder jedenfalls reduzieren, wenn der Vermieter die relevanten Kosten möglichst präzise ermittelt, insbesondere auch etwaige fiktive Instandsetzungskosten, die er durch die Modernisierungsmaßnahme erspart hat und deshalb vorweg abziehen muss, und wenn er seine Berechnung in der Mieterhöhungserklärung für den Mieter nachvollziehbar darlegt. Im vorliegenden Urteil erörtert der BGH ein ganzes Bündel interessanter Fragen und gibt der Praxis wichtige Hinweise, wobei er konsequent seine Linie verfolgt, die formellen Anforderungen an die Begründung der Mieterhöhung nicht zu überspannen.

### Der Fall:

Im Mai 2009 und Februar 2010 hatte die Vermieterin den Mietern einer größeren Wohnanlage umfangreiche, im einzelnen konkretisierte Modernisierungsmaßnahmen (Wärmedämmung, Erneuerung der Heizung, der Haustüren u.a.) angekündigt. Im September 2010 begann sie mit der Ausführung der Arbeiten und nahm sodann – entsprechend dem Baufortschritt – in der Zeit von Dezember 2010 bis April 2012 (jeweils bezogen auf das Datum der Erhöhungserklärung) nicht weniger als fünf Mieterhöhungen vor, teilweise mit Kleinstbeträgen von 1,45 € bzw. 1,24 €. Eine Mieterin hielt zunächst lediglich die beiden ersten Mieterhöhungen (in Höhe von insgesamt 175,50 €), in zweiter Instanz auch die drei weiteren Erhöhungserklärungen für unbegründet und lehnte die Zahlung der erhöhten Miete ab. Beim Amtsgericht hatte sie mit ihrer (negativen) Feststellungsklage in vollem Umfang, beim Landgericht noch teilweise Erfolg.

### Die Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof hat das Berufungsurteil zum Teil bestätigt, im Übrigen aufgehoben und die Sache insoweit an das Landgericht zurückverwiesen. Die umfangreiche Begründung enthält wichtige Aussagen zur Definition der Modernisierung, zur Abgrenzung von Instandhaltungsmaßnahmen, zum Abzug ersparter Instandsetzungskosten und zur formellen Fragen einer Mieterhöhung.

---

<sup>1</sup> Grundeigentum 2015, 245 = WuM 2015, 165 = NZM 2015, 198 = NJW 2015, 934

1) *Zur Abgrenzung Modernisierung – Instandhaltung: Elektroinstallationen und andere technische Einrichtungen*

a) *Gegensprechanlage und Kellerelektrik*

Begründet hatte die Vermieterin eine der Mieterhöhungen u.a. mit der *Erneuerung der Gegensprechanlage und der Elektrik im Keller*. Die Mieterin hatte beanstandet, dass durch diese Maßnahmen der vertraglich geschuldete Zustand (der Wohnung einschließlich der Nebenräume) *nicht verbessert* worden sei – im Klartext: dass es sich *lediglich um eine Instandhaltungsmaßnahme* gehandelt habe. Die Kosten einer solchen Maßnahme sind aber bekanntlich vom Vermieter zu tragen, also aus den Mieteinnahmen zu bestreiten; eine Mieterhöhung rechtfertigen sie nicht. Auch die Vorinstanzen sind davon ausgegangen, dass die Vermieterin eine „Verbesserung der Mietsache“ i.S.d. insoweit noch maßgebenden § 554 Abs.2 Satz 1 BGB (in der bis zum 30. April 2013 geltenden Fassung<sup>2</sup>) hinsichtlich dieser Maßnahmen nicht dargelegt habe mit der Folge, dass sie als schlichte Instandhaltungsmaßnahmen anzusehen waren. Dies hat der BGH ausdrücklich gebilligt.

b) *Der Sonderfall „Allgemeine“ Elektroinstallationen: Einsatz üblicher Hausgeräte als Mindeststandard; Erneuerung ist keine Modernisierung*

In einer Grundsatzentscheidung vom Juli 2004<sup>3</sup>, auf die er sich jetzt wieder bezogen hat, hatte der BGH bereits ausgesprochen, dass

*auch der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung mangels abweichender Vereinbarung bei der Elektroinstallation jedenfalls einen Mindeststandard erwarten kann, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und den Einsatz der für die Haushaltsführung allgemein üblichen Geräte erlaubt.*

Ein unter diesem Mindeststandard liegender Zustand ist vom Mieter nur dann als vertragsgemäß hinzunehmen, wenn er eindeutig vereinbart ist. Der Grund hierfür liegt auf der Hand: Im Vorfeld des Abschlusses eines Mietvertrages, insbesondere etwa bei einer Besichtigung der Wohnung, hat der Mieter/Mietinteressent generell keinen Anlass, sich nach der Leistungsfähigkeit der Elektroanlage zu erkundigen; im Zweifel kann er davon ausgehen, dass die modernen Haushaltsgeräte wie elektrischer Herd, Spülmaschine, Staubsauger usw. ohne weiteres zu benutzen sind, bei Bedarf auch gleichzeitig, ohne dass jedes Mal die Sicherung herausfliegt oder – noch unangenehmer – es zu einem Kurzschluss mit u.U. erheblichen Folgen kommt. Dies gilt auch für Altbauwohnungen. Hat der Vermieter insoweit Bedenken oder kennt er die „Schwächen“ der Elektroinstallation, muss er von sich aus den Mieter/Miet-

<sup>2</sup> für Modernisierungsankündigungen, die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 1. Mai 2013 dem Mieter zugegangen sind. Für spätere Modernisierungsankündigungen gilt die Definition des neuen § 555b (hier: Nr.5) BGB, die mit der Formulierung „durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden“ eine gewisse Präzisierung, aber keine grundlegende Änderung enthält.

<sup>3</sup> Urteil vom 26. Juli 2004 – VIII ZR 281/03, WuM 2004, 527 = Grundeigentum 2004, 1090 = NZM 2004, 736 = NJW 2004, 3174 = ZMR 2004, 807 = DWW 2004, 292

interessenten hierauf hinweisen; dieser muss dann entscheiden, ob er damit einverstanden ist oder von der Anmietung lieber absieht. Eine derartige Vereinbarung hatte die Vermieterin jedoch nicht geltend gemacht.

Für den vorliegenden Fall hatte dies zur Folge, dass die Erneuerung der Elektroinstallation trotz der technischen „Aufbesserung“ nicht als Wohnwertverbesserung, also als Modernisierungsmaßnahme, sondern lediglich als eine Maßnahme zur Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes der Wohnung zu behandeln war, und die entsprechenden Kosten eine Mieterhöhung nicht rechtfertigten.

#### 2) *Etwas ungewöhnlich: Ein neuer Müllplatz als Wohnwertverbesserung*

Gestritten wurde in diesem Verfahren u.a. um die Kosten der Einrichtung eines neuen umzäunten und abschließbaren Müllplatzes. Das Landgericht hatte eine Verbesserung des Wohnwertes insoweit verneint, wobei die nähere Begründung etwas unklar bleibt. Das sieht der BGH anders, verzichtet allerdings – angesichts des etwas profanen Charakters dieses Punktes durchaus nachvollziehbar – auf tiefschürfende rechtstheoretische Überlegungen. Kurz und bündig stellt er fest, dass mit der Schaffung einer Sicherheitseinrichtung (Zaun und Schloss) regelmäßig eine Verbesserung der Mietsache verbunden ist, indem „einer Beeinträchtigung des Mietgebrauchs durch Unbefugte entgegengewirkt wird.“ Durch die Notwendigkeit, das Schloss zu betätigen (!) und zu dem neuen Standort einen etwas längeren Weg zurücklegen zu müssen, werde diese Verbesserung nicht zunichte gemacht.

#### 3) *Energiesparmaßnahmen; neue Schließanlage*

In der Sache an sich unproblematisch waren die weiteren Maßnahmen: Die umfangreichen Wärmedämmmaßnahmen am Dach und den Kellerdecken, die Modernisierung der Heizung sowie die Erneuerung der Fenster in der Wohnung und den Treppenhäusern waren ohne weiteres als Modernisierungsmaßnahmen anzuerkennen, weil sie der Einsparung von Energie dienen (§ 559 Abs.1 BGB a.F., § 559 Abs.1 i.V.m § 555b Nr.1 BGB in der ab 1. Mai 2013 geltenden Fassung). Hinsichtlich der neuen Schließanlage, deren technische Details dem Urteil allerdings nicht zu entnehmen sind, hatte bereits das Landgericht eine „Erhöhung des Gebrauchskomforts und der Sicherheit“ und damit eine Verbesserung des Wohnwertes bejaht.

#### 4) *Abzug von ersparten Instandsetzungskosten – ein Fall aus dem Lehrbuch*

Die grundsätzliche Anerkennung bestimmter Maßnahmen als Modernisierung bedeutet allerdings nicht stets, dass auch die entsprechenden Kosten ohne weiteres als Modernisierungskosten eine Mieterhöhung rechtfertigen. Insoweit kommt es darauf an, ob und inwieweit durch die betreffende Maßnahme Kosten einer an sich *fälligen Instandhaltungsmaßnahme* erspart worden sind, die ausschließlich vom Vermieter zu tragen sind und nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Der Mieter muss deshalb aus der Mieterhöhungserklärung er-

sehen können, ob und in welcher Höhe der Vermieter ersparte Instandsetzungskosten abgezogen hat. Im vorliegenden Fall lag es nahe, dass die Vermieterin durch die Wärmedämmung und den damit notwendigerweise verbundenen neuen Verputz der teilweise schadhafte Fassade die Kosten erspart hat, die sie sonst für die erforderliche Instandsetzung der Fassade hätte aufbringen müssen. *Diese Ersparnis muss sie sich anrechnen lassen.* In Absatz 2 der ab dem 1. Mai 2013 geltenden neuen Fassung des § 559 BGB ist dies ausdrücklich vorgeschrieben; für den vorliegenden „Altfall“ hat der BGH dies nun klargestellt.<sup>4</sup>

a) *Grundsätze für die Erläuterung einer Modernisierungsmieterhöhung; insbesondere: Angaben zu ersparten Instandsetzungskosten*

Nach § 559 Abs.1 Satz 2 BGB in der für den vorliegenden Fall noch (bis 30. April 2013) geltenden alten Fassung ist die *Erhöhungserklärung nur wirksam, wenn* in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und „entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a *erläutert wird.*“

In diesem Zusammenhang legt der BGH die *Grundsätze für die formelle Wirksamkeit einer Erhöhungserklärung* generell und darüber hinaus speziell in Bezug auf einen etwa ersparten Instandhaltungsaufwand dar, jeweils verbunden mit dem Hinweis, dass insoweit *keine überhöhten Anforderungen* zu stellen sind – ein Prinzip, das der BGH in seiner gesamten Rechtsprechung zum Mietrecht konsequent verfolgt.

- Die Erläuterungspflicht dient zunächst dazu, dem Mieter die Überprüfung der Berechtigung der Mieterhöhung zu ermöglichen, um für ihn unzumutbare Nachteile zu verhindern. *Es genügt, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung als plausibel nachvollziehen kann.*
- Werden mit einer Modernisierungsmaßnahme *fällige Instandsetzungsmaßnahmen erspart, muss aus der Mieterhöhungserklärung hervorgehen, in welchem Umfang Instandsetzungskosten erspart worden sind.*
- Hierfür reicht es allerdings aus, wenn der ersparte Instandsetzungsaufwand *zumindest durch Angabe einer Quote der aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar dargelegt* wird. Einer umfassenden Vergleichsberechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung bedarf es nicht.

Bei diesem letzten Punkt sollte das Wort „nachvollziehbar“ nicht übersehen werden. Die Angabe einer „gegriffenen“ Quote kann nicht genügen. Die Quote muss jedenfalls *plausibel begründet*, also auch für den Laien einigermaßen einleuchtend sein. Ob sie sachlich berechtigt, also nicht überhöht ist, ist eine zweite Frage und nicht mehr für die *formelle Wirksamkeit*

---

<sup>4</sup> In einem Urteil vom 3. März 2004 – VIII ZR 194/03 konnte er diese Frage noch offenlassen, weil es darauf nicht ankam.

der Erhöhungserklärung, sondern für ihre *materielle Begründetheit* entscheidend – das gilt es stets auseinanderzuhalten.

#### b) Fehlerhafte und „nachgebesserte“ Erhöhungserklärung

(1) Das Bemerkenswerte – und für die Praxis Lehrreiche – an dem entschiedenen Fall ist die Vorgehensweise der Vermieterin: In ihrer (*ersten*) Erhöhungserklärung vom Dezember 2010 hatte sie zu den ersparten Instandsetzungskosten der durchgeführten Energiesparmaßnahmen (Wärmedämmung des Dachs, Erneuerung der Fenster) lediglich ausgeführt, sie habe hierbei *Instandsetzungsaufwendungen erspart* und diese (fiktiven) Kosten vorweg abgezogen. *Einen bestimmten Betrag oder zumindest eine Quote hatte sie nicht angegeben*. Damit war der Mieterin, wie der BGH zu Recht bemerkt, die Möglichkeit genommen, sich wenigstens ein ungefähres Bild von der Größenordnung des berücksichtigten Instandsetzungsaufwands und damit von der Plausibilität der auf sie umgelegten Kosten zu machen. Zwangsläufige Folge dieses Mangels war die *Unwirksamkeit der Mieterhöhungserklärung* aus formellen Gründen mit der weiteren Folge, dass die *Vermieterin die geltend gemachte Mieterhöhung von immerhin 105,92 € für die Wohnung der Mieterin bis auf weiteres „abschreiben“ musste*; bei der gesamten Wohnanlage dürfte sich hieraus ein nicht unerheblicher, aber durchaus vermeidbarer Verlust für die Vermieterin ergeben haben.

(2) Diesen Fehler hat die Vermieterin in ihrer *zweiten Mieterhöhungserklärung* vom 28. April 2011 jedoch korrigiert. Sie hat zunächst die Maßnahmen *konkretisiert*, die sie als *reine Modernisierungsmaßnahmen* angesehen und bei denen sie deshalb von einem Abzug für ersparte Instandhaltungskosten abgesehen hat. Bei den *übrigen Maßnahmen* hat sie nicht nur eine Quote genannt, sondern sogar *die berücksichtigten (fiktiven) Instandsetzungskosten beziffert* – für die Mieterin zweifellos ein erheblicher Vorteil bei der Überprüfung der Erhöhungserklärung.

Bei dieser zweiten Mieterhöhung hat die Vermieterin vorsorglich die vorangegangene erste, nunmehr „nachgebesserte“ Erhöhungserklärung für die Fall wiederholt, dass diese nicht wirksam geworden sei – zweifellos eine sehr vernünftige Maßnahme, die den Schaden aus der ersten „verunglückten“ Erklärung immerhin zeitlich begrenzt hat. Auf Grund dieser Korrektur schuldete die Mieterin die erhöhte Miete auch aus der ersten Erklärung ab dem dritten Monat nach Zugang der Erklärung vom 28. April 2011 (§ 559b Abs.2 Satz 1 BGB a.F.), hier also wohl ab Juli 2011.<sup>5</sup>

#### 5) Modernisierung und zulässige Mieterhöhung „in Etappen“

Zu den Besonderheiten des Falles gehört auch das „etappenweise“ Vorgehen der Vermieterin bei der Durchführung der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und der darauf

<sup>5</sup> der 28. April 2011 war ein Donnerstag; bei normalem Geschäftsgang und Postlauf dürfte die Erklärung der Mieterin am Samstag, dem 30. April zugegangen sein. Bei einem späteren Zugang hätte sich die Mieterhöhung bis August 2011 verzögert.

beruhenden Mieterhöhungen. Das bringt naturgemäß einen erhöhten Verwaltungsaufwand mit sich, dürfte i.d.R. aber dennoch wirtschaftlich sinnvoll sein, wenn sich die einzelnen Maßnahmen – wie hier – über einen längeren Zeitraum hinziehen. Voraussetzung ist allerdings, wie der BGH klarstellt, dass es sich um *jeweils tatsächlich trennbare, im Zeitpunkt der Erhöhungserklärung abgeschlossene Maßnahmen* handelt. Der einfachen Begründung des BGH, da der Mieter von abgeschlossenen Maßnahmen bereits profitiert, sei es nicht unangemessen, ihn im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen auch an den hierfür erforderlichen Kosten zu beteiligen, kann man nicht widersprechen.

6) *Wichtiger Hinweis für Rechtsanwälte und Gerichte: Schätzung ersparter Instandsetzungskosten (§ 287 ZPO)*

Ein für die Rechtspraxis außerordentlich wichtiger Hinweis findet sich am Schluss der Entscheidung. Das Landgericht hatte die Kosten der Fassadendämmung nicht anerkannt, weil die Vermieterin insoweit die abzuziehenden Instandsetzungskosten nicht ausreichend dargelegt habe. Die vorhandenen Putzschäden seien nicht nur vereinzelt und von untergeordneter Bedeutung gewesen, was sich auch aus einem von der Vermieterin vorgelegten skizzenhaftem Aufmaß ergebe. Die Vermieterin habe zwar den Anteil der instandsetzungsbedürftigen Fassadenflächen bezeichnet, aber keine Angaben zu den entsprechenden Gerüstkosten gemacht, die auch nicht anhand der vorgelegten Unterlagen geschätzt werden könnten.

Wie zu erwarten, hat der BGH diese Auffassung des Landgerichts nicht gebilligt. Konsequenterweise in seiner Linie, formelle Anforderungen nicht zu überspannen, hat er auch hier die Anforderungen an die Substantiierung, d.h. an die Konkretisierung des tatsächlichen Vorbringens einer Partei im Prozess, auf ein vernünftiges Maß begrenzt und dem Richter aufgegeben, die von einer Partei angebotenen Beweise zu erheben, um die (für die Bemessung der abzuziehenden Instandsetzungskosten) erforderlichen Feststellungen zu treffen oder *zumindest eine geeignete Schätzgrundlage zu ermitteln*.

Mit § 287 ZPO gibt das Gesetz dem Richter ein brauchbares und sehr sinnvolles Mittel an die Hand, um einen Schaden oder einen sonstigen Betrag festzusetzen, wenn die genaue Ermittlung oder Berechnung nicht möglich oder mit unverhältnismäßigem (Kosten-)Aufwand verbunden ist. Hierfür reicht eine erhebliche, auf gesicherter Grundlage beruhende Wahrscheinlichkeit für die richterliche Überzeugungsbildung aus – was der BGH auch in dieser Entscheidung wieder betont. *Zu schätzen ist jedenfalls ein Mindestbetrag*, und hiervon darf der Richter *erst absehen, wenn die Schätzung „mangels jeglicher konkreter Anhaltspunkte völlig in der Luft hinge und daher willkürlich wäre.“*

Die Schätzung eines Mindestbetrages wäre dem Landgericht anhand der Angaben der Vermieterin (instandsetzungsbedürftiger Flächenanteil der Fassade, Entbehrlichkeit eines Gerüsts) möglich gewesen. Dies wird das LG in der neuen Verhandlung nachzuholen haben.

## Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

### 1) Neuer Müllplatz als „Wohnwertverbesserung“

Auf den ersten Blick mag es verwundern, dass der BGH die Einrichtung eines neuen, eingezäunten und abschließbaren Müllplatzes als „Verbesserung der Mietsache“ i.S.d. § 554 BGB a.F. anerkannt hat; denn als „Mietsache“ gilt im Bereich der Wohnungsmiete eigentlich nur die konkrete Wohnung. Dennoch gehört zum Gebrauch der Wohnung naturgemäß auch das notwendige „Beiwerk“, hier also der Einrichtungen zur Müllentsorgung. Dass der Müllplatz außerhalb des Wohngebäudes und sogar in einer gewissen Entfernung liegt, ändert nichts daran, dass seine Benutzung zum „Wohnen“ zählt, eine Verbesserung also eine Modernisierung darstellen und eine Mieterhöhung, berechnet nach den konkreten Kosten, rechtfertigen kann. Für den neuen § 555b Nr.5 BGB (dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse) gilt dies erst recht.<sup>6</sup>

### 2) Angaben zu ersparten Instandsetzungs-/Instandhaltungskosten

In vielen Fällen wird die betragsmäßige Angabe von ersparten Instandhaltungskosten auf Schwierigkeiten stoßen. Dann bietet die nunmehr in § 559 Abs.2 BGB ausdrücklich genannte *Möglichkeit einer Schätzung* eine für alle Beteiligten praktikable Lösung; allerdings muss der Vermieter wenigstens Anhaltspunkte liefern, im vorliegenden Fall beispielsweise zum Anteil der Instandsetzungsbedürftigen Fassadenfläche und zur Frage der Gerüstkosten, die hier nach Angabe der Vermieterin nicht erspart worden sind, weil die vorhandenen Putzschäden mithilfe einer Leiter zu beseitigen gewesen wären. Im Übrigen kann es sich empfehlen, einen (*fiktiven*) *Kostenvoranschlag* für die an sich fälligen und ersparten Maßnahmen einzuholen und bei der Berechnung der Modernisierungskosten zu berücksichtigen.

Nicht übersehen werden darf, dass der BGH nur von ersparten Kosten für *fällige* Instandhaltungsmaßnahmen spricht. Der wirtschaftliche Vorteil, den der Vermieter dadurch erlangt, dass in einigen Jahren voraussichtlich *fällig werdende Maßnahmen* erst entsprechend später notwendig werden, bleibt bei der Berechnung also *ausgeklammert* – ein nicht ganz unproblematisches Ergebnis.

### 3) Modernisierung und Mieterhöhung „in Etappen“

Ob eine Modernisierung und Mieterhöhung „in Etappen“ sinnvoll ist, kann nur der Vermieter selbst entscheiden; zulässig ist sie, wie der BGH klargestellt hat, auf jeden Fall, wenn es sich um jeweils abgeschlossene Maßnahmen handelt. Allerdings sollte der Vermieter auch bedenken, dass wiederholte Mieterhöhungen jeweils mit Kleinstbeträgen nicht nur seinen Verwaltungsaufwand beträchtlich erhöhen, sondern auch unerwünschte psychologische „Nebenwirkungen“ beim Mieter hervorrufen können. Der vorliegende Fall mit drei Mieterhöhun-

<sup>6</sup> vgl. dazu z.B. Schmidt-Futterer/*Börstinghaus*, MietR, 11. Aufl., § 555b RNR.76; ders. in Modernisierungshandbuch, S. 176 RNR. 64 ff, insbes. RNR.67

gen um insgesamt knapp 11 € innerhalb von 10 Monaten lässt den Vorteil eines solchen Vorgehens als fraglich erscheinen.