

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen, § 555c Abs. 1 BGB: keine Überspannung der formellen Anforderungen; notwendige und ausreichende Angaben technischer Einzelheiten und zur Kosteneinsparung (Bestätigung der Senatsrechtsprechung)

BGH, Urteil. vom 20. Mai 2020 – VIII ZR 55/19¹

Nach längerer Zeit ist mit diesem Verfahren wieder einmal eine Sache zum BGH gelangt, in der die Tatsacheninstanzen die Modernisierungsankündigung der Vermieterin wegen ungenügender Angaben zu den technischen Einzelheiten und der voraussichtlichen Energie- und Kosteneinsparung als formell unwirksam angesehen und die Duldungspflicht der Mieterin deshalb verneint hatten. Es überrascht nicht, dass der BGH dieses Ergebnis nicht gebilligt hat; das Urteil vom 20. Mai 2020 entspricht in vollem Umfang den gefestigten Grundsätzen der einschlägigen Rechtsprechung des VIII. Senats.

Der Fall:

Im September 2017 kündigte die Vermieterin der Mieterin für deren ca. 76 m² große, in einem Mehrparteienhaus gelegene und mit einer Gasetagenheizung sowie einem Gasherd ausgestatteten Wohnung den Einbau einer Gaszentralheizung an. Die Zentralheizung sollte mit einem Brennwertkessel ausgestattet und über isolierte Leitungsstränge mit der „Wohnungsstation“ verbunden werden; ebenso sollte die Warmwasserversorgung eingerichtet werden. Die vorhandenen Gasleitungen, Gasthermen und sichtbaren Heizungsrohre sollen ausgebaut, die Heizkörper gegen Plattenheizkörper und der Gasherd gegen einen Elektroherd ausgetauscht werden. Die voraussichtliche monatliche Mieterhöhung wurde mit 69 € angegeben, für die Wärmeversorgung sollte eine Betriebskostenvorauszahlung von 1,50 €/m² anfallen - bei gleichzeitigem Wegfall der Kosten für den Betrieb und die Wartung der Gasetagenheizung. Außerdem war dem Ankündigungsschreiben eine „Berechnung der Energieeinsparung“ mit Angaben zur Einsparung der Endenergie und zu einer Reduktion der monatlichen Verbrauchskosten um 0,08 €/m² Wohnfläche beigefügt.

Die zu diesen Maßnahmen erbetene Zustimmung erteilte die Mieterin nicht.

Die Klage der Vermieterin auf Duldung der näher bezeichneten baulichen Maßnahmen hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg. Das Berufungsgericht² war der Auffassung, die Modernisierungsankündigung entspreche nicht den Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB. Die Angaben zur Einsparung von Heizenergie und Heizkosten sowie zur Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung wegen eines niedrigeren Energieverbrauchs seien nur pauschal und nicht hinreichend nachvollziehbar, da die Vermieterin lediglich auf die Gesamtwerte für drei Wohngebäude abgestellt habe, ohne den konkret zu erwartenden Energiebedarf zu berücksichtigen. Überdies stelle die monatliche Ersparnis von 6,10 € für die Wohnung der

¹ Grundeigentum 2020, 921 (Stand 18. August 2020).

² LG Bremen, Urteil vom 21. Februar 2019 - 2 S 159/18, WuM 2019, 195

Mieterin im Verhältnis zu der vereinbarten Betriebskostenvorauszahlung von 142 € keine „signifikante“, geschweige denn eine deutliche Ersparnis dar. Hinsichtlich des Austauschs des Gasherds gegen einen Elektroherd sei nicht ansatzweise erkennbar, ob damit eine von der Mieterin zu dulden Energieeinsparung verbunden sei.

Die Entscheidung

Bei der rechtlichen Prüfung hat der BGH noch auf die bis zum 31. Dezember 2018 geltende Fassung des § 555c BGB abgestellt, weil das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt bereits entstanden und das Ankündigungsschreiben der Mieterin vorher zugegangen war.³

1) Der Grundsatz: Reduzierung der formellen Anforderungen an die Modernisierungsankündigung

Bereits bei Erlass des Mietrechtsreformgesetzes im Jahr 2001 und ebenso des Gesetzes vom 11. März 2013 hat sich der Gesetzgeber gegen zu strenge Anforderungen an den Inhalt von Modernisierungsankündigungen ausgesprochen. Der Mindestinhalt der Ankündigung soll einerseits dem Mieter eine sachgerechte Beurteilung der Modernisierungsmaßnahme insbesondere hinsichtlich seiner Duldungspflicht, der konkreten Maßnahmen und der vertragsrechtlichen Konsequenzen ermöglichen, andererseits die Befugnis des Vermieters zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen nicht einschränken.⁴

Bei Maßnahmen der energetischen Modernisierung, um die es hier geht, ist der Mieter über die Tatsachen zu informieren, die es ihm ermöglichen, *in groben Zügen die voraussichtlichen Auswirkungen der Umsetzung der baulichen Maßnahme auf den Mietgebrauch abzuschätzen sowie, gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe, (überschlägig) vergleichend zu ermitteln, ob die geplanten baulichen Maßnahmen voraussichtlich zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen werden* (Plausibilitätsprüfung).⁵

2) Ausreichende Angaben zu den technischen Maßnahmen, der Energie- und Kosteneinsparung

Diese Voraussetzungen sind hier mit den Angaben zu der neuen Zentralheizung mit Gas-Brennwertkessel, Ausbau der einzelnen Gasthermen, Austausch des Gasherdes gegen einen Elektroherd und den weiteren technischen Details erfüllt.⁶ Gleiches gilt für die Berechnung der durchschnittlichen Energieeinsparung und die Reduzierung der monatlichen Verbrauchskosten um 0,08 €/m² Wohnfläche mit der exakten Angabe der maßgebenden Berechnungsfaktoren bis hin zur Kosteneinsparung für die konkrete Wohnung der Mieterin. Für

³ Rn. 21; für die Entscheidung wirkt sich die am 1. Januar 2019 in Kraft getretene minimale Ergänzung des § 555c Abs.1 Satz 2 Nr.3 BGB („oder § 559c“) nicht aus.

⁴ Rn. 22, 23

⁵ Rn. 24 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 18. Dezember 2019 - VIII ZR 332/18, WuM 2020, 80 = Grundeigentum 2020, 260 = NZM 2020, 281 = NJW-RR 2020, 472 = ZMR 2020, 393 = DWW 2020, 170

⁶ Rn. 27

die Annahme, die Durchschnittswerte könnten für diese Wohnung wegen des baulichen Zuschnitts oder besonderer Ausstattungsmerkmale nicht zutreffen und eine Plausibilitätsprüfung nicht zulassen, liegen keine Anhaltspunkte vor.⁷

Der Charakter einer Modernisierungsmaßnahme wird schließlich auch nicht durch den Austausch des vorhandenen Gasherdes gegen einen Elektroherd beeinträchtigt, weil es sich insoweit um eine nach dem „Gesamtkonzept“ notwendige Begleitmaßnahme der Heizungsmodernisierung (Entfernung der vorhandenen Gasleitungen) handelt. Damit erübrigen sich insoweit auch Angaben zur Energieeinsparung.

3) Zurückverweisung an das Berufungsgericht zur materiell-rechtlichen Prüfung der Duldungspflicht der Mieterin

Nach der Feststellung der formellen Wirksamkeit der Modernisierungsankündigung muss das Berufungsgericht nunmehr „im zweiten Durchgang“ die materiell-rechtliche Berechtigung des Duldungsanspruchs der Vermieterin prüfen (§ 555d BGB).

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis

Das Urteil zeigt deutlich und mit einer sehr gut nachvollziehbaren Begründung, dass der Senat an seinen - überzeugenden - *Grundsätzen hinsichtlich der Beschränkung der formellen Anforderungen an die Modernisierungsankündigung* festhält; damit liegt diese Entscheidung auf der Linie, die der Senat auch bei anderen Erklärungen oder Mitteilungen einer Mietvertragspartei wie einer Kündigung, einer Betriebskostenabrechnung oder einer Mieterhöhung nach § 558 BGB konsequent verfolgt. Bejaht hat er - ausnahmsweise - einen formellen Mangel z.B. bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens mit einem „historischen“, fast 20 Jahre alten Mietspiegel, weil dieser „schon im Ansatz“ kein geeignetes, für den Mieter brauchbares Begründungsmittel darstelle.⁸

Von solchen extremen Ausnahmefällen abgesehen erscheint es *für Mieter oder Vermieter wenig sinnvoll, sich auf einen formellen Mangel zu berufen*. So gesehen ist auch das Berufungsurteil schwer verständlich, wenn es trotz der detaillierten Angaben der Vermieterin zu den verschiedenen Einzelheiten der geplanten Modernisierungsmaßnahme die Nachvollziehbarkeit für die Mieterin verneint. Dass der BGH seine einschlägige Rechtsprechung ändern wird, ist mit Sicherheit auszuschließen.

⁷ Rn. 34

⁸ Urteil vom 16. Oktober 2019 – VIII ZR 340/18, NZM 2019, 852 = WuM 2019, 703 = NJW-RR 2019, 1482 = Grundeigentum 2019, 1565, hier bereits besprochen