

## **Mieterhöhung nach Modernisierung: Eine Grundsatzentscheidung mit neuen Aussagen zum Abzug von fiktiven Erhaltungskosten und zur Darlegungs- und Beweislast des Vermieters - überzeugend und sehr gut begründet.**

BGH, Urteil vom 17. Juni 2020 – VIII ZR 81/19<sup>1</sup>

Mit dem Thema Mieterhöhung nach Modernisierung hat sich der VIII. Senat des BGH zuletzt im Dezember 2014<sup>2</sup> und im Juni und September 2018<sup>3</sup> befasst. Jede dieser Entscheidungen enthält wichtige grundsätzliche Aussagen und ist - jedenfalls überwiegend - überzeugend begründet. In diese Reihe fügt sich das aktuelle Urteil vom 17. Juni 2020 ein, allerdings - und das macht seine besondere Bedeutung aus - mit einer wesentlichen Klarstellung, um nicht zu sagen: einer Änderung der Rechtsprechung zur Frage des Abzugs der (fiktiven) Kosten für ersparte Erhaltungsmaßnahmen. Auch dieses aktuelle Urteil zeichnet sich im Übrigen durch seine überzeugende, sehr gut nachvollziehbare Begründung aus - insgesamt eine praxisrelevante und sehr lesenswerte Entscheidung. Eine Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ hätte sich deshalb angeboten, ist aber leider nicht vorgesehen.

### Der Fall:

Die Klägerin ist seit 1997 Mieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Düsseldorf. Die Nettomiete betrug zuletzt 306,83 €. Nach einer entsprechenden Ankündigung ließen die Vermieter im Jahr 2016 umfangreiche Baumaßnahmen durchführen, u.a. mit einer Umstellung der Heizungsanlage von einer Gastherme auf Fernwärme, der Erneuerung der etwa 60 Jahre alten Eingangstür zur Wohnung der Mieterin, der ebenso alten Treppenhausfenster und Haustüren einschließlich der Briefkastenanlage, der Neuverlegung von elektrischen Leitungen und Erneuerung der Hausbeleuchtung einschließlich des erstmaligen Einbaus von Bewegungsmeldern sowie einer Gegensprechanlage. Außerdem wurden die Fenster in der Wohnung der Mieterin ausgetauscht und das Dach, die Fassade sowie die Kellerdecke. - erstmals - mit einer Wärmedämmung versehen.

Wegen dieser Maßnahmen erklärten die Vermieter im Oktober 2016 die Erhöhung der Miete zum 1. Januar 2017 um 189,68 €. Im Juli 2017 erklärten sie nochmals eine Mieterhöhung, und zwar zum 1. Oktober 2017 um 241,55 €. Die Mieterin war hiermit nicht einverstanden; sie erhob deshalb gegen die Vermieter Klage mit dem Antrag festzustellen, dass sich die Miete auf Grund der Erhöhungserklärungen nicht über den Betrag von 306,83 €<sup>4</sup> (zuzügl. Betriebskostenvorauszahlung) erhöht habe. Das Amtsgericht hat der Klage (in vollem Umfang) stattgegeben, das Berufungsgericht hat die erstinstanzliche Entscheidung hinsichtlich der formellen Unwirksamkeit der (ersten) Erhöhungserklärung vom Oktober 2016 bestätigt; bezüglich der Erklärung vom Juli 2017 hat es festgestellt, dass sie teilweise unberechtigt sei

<sup>1</sup> WuM 2020, 493 = Grundeigentum 2020, 1046 = NZM 2020, 795

<sup>2</sup> VIII ZR 86/13, Grundeigentum 2015, 245 = WuM 2015, 165 = NZM 2015, 198 = NJW 2015, 934

<sup>3</sup> VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 = Grundeigentum 2018, 1454 und NJW-RR 2018, 1357 = NZM 2018, 948; alle drei Entscheidungen sind hier bereits besprochen worden (s. Anhang).

<sup>4</sup> also die bisherige Miete

und die Mieterin nicht verpflichtet sei, ab dem 1. Oktober 2017 eine höhere Kaltmiete als 494,15 € zu zahlen. Soweit es um die Erneuerung älterer Bauteile ging, hat es einen Abzug ersparter Instandhaltungskosten insbesondere mit der Begründung verneint, abzuziehen seien nur die Kosten für *fällige* Instandhaltungsmaßnahmen, dafür habe die Mieterin jedoch nichts dargelegt.

Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision wollte die Mieterin die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils erreichen, allerdings mit Ausnahme der Mieterhöhung wegen der Heizungsumstellung; dieser Punkt ist in der Revisionsinstanz nicht anhängig geworden.

### Die Entscheidung

Auf die Revision hat der Senat das Berufungsurteil, soweit es zum Nachteil der Mieterin ergangen war - also hinsichtlich der (zweiten) Erhöhungserklärung vom Juli 2017 - aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

#### 1) *Formelle Wirksamkeit der Erhöhungserklärung vom 19. Juli 2017*

In Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht bejaht der BGH die formelle Wirksamkeit der Erhöhungserklärung vom 19. Juli 2017, weil die Vermieter die Mieterhöhung hinsichtlich der „noch im Streit befindlichen“ Baumaßnahmen - also ohne die Heizungsumstellung - ausreichend begründet und erläutert haben (§ 559b Abs. 1 BGB).<sup>5</sup>

#### 2) *Eine Vorfrage: Teilnichtigkeit (formelle Unwirksamkeit) der Erhöhungserklärung v. 19. Juli 2017 und Folgen für die Erklärung im Übrigen (§ 139 BGB).*

Vor der Prüfung der (materiellen) Wirksamkeit der Erhöhungserklärung der Vermieter vom 19. Juli 2017 stellte sich die Frage, ob und ggf. welche Folgen die formelle Unwirksamkeit der Erklärung hinsichtlich der Heizungsumstellung auf die Wirksamkeit der Erklärung für die übrigen Positionen hatte. Insoweit hatte bereits das Landgericht angenommen, dass diese Frage nach der Bestimmung des § 139 BGB zu beantworten sei - im Klartext: dass die Nichtigkeit eines Teils eines Rechtsgeschäfts die Wirksamkeit im Übrigen nur dann beeinträchtigt, wenn nicht anzunehmen ist, dass es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde oder anders - ohne doppelte Verneinung - ausgedrückt: *Die Unwirksamkeit des ganzen Rechtsgeschäfts tritt nur dann ein, wenn es sich um ein einheitliches, unteilbares Rechtsgeschäft handelt.* Letzteres hat das LG zu Recht verneint. *Bei einem (wie hier) einseitigen Rechtsgeschäft genügt die Annahme, dass der Erklärende bei Kenntnis der Unwirksamkeit des einen Teils den verbleibenden Teil des Rechtsgeschäfts vorgenommen hätte.*<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Rn. 21, 27

<sup>6</sup> Rn. 29

Das war hier zu bejahen. Bei den von den Vermietern als Erhöhungsgrund geltend gemachten baulichen Veränderungen handelte es sich um mehrere *tatsächlich trennbare, auf verschiedene Gewerke bezogene, in sich abgeschlossene Baumaßnahmen*, die nach der Rechtsprechung des Senats *Gegenstand einzelner Mieterhöhungen* sein können, zumal im vorliegenden Fall in der Erhöhungserklärung die Kosten für die einzelnen Maßnahmen jeweils separat ausgewiesen waren.<sup>7</sup> Der Mieter wird hierdurch nicht unangemessen benachteiligt.<sup>8</sup>

### 3) Die materiell-rechtlichen Mängel der Erhöhungserklärung vom 19. Juli 2017

Unzutreffend ist allerdings die Annahme des Landgerichts, die Kosten für den Austausch der etwa 60 Jahre alten Bauteile (Haus- und Wohnungseingangstüren, Treppenhausfenster, Briefkastenanlage) könnten ungekürzt, also ohne Abzug eines Instandhaltungsanteils umgelegt werden, weil bei diesen Teilen noch keine Erhaltungsmaßnahmen wegen vorhandener Defekte „fällig“ gewesen seien.

#### a) Die neue höchstrichterliche Klarstellung: Anteiliger Abzug von ersparten Erhaltungskosten bereits vor „Fälligkeit“ einer Erhaltungsmaßnahme („Modernisierenden Erneuerung“)

Nach wohl h.M. in der Instanzrechtsprechung und in der mietrechtlichen Literatur ist die (anteilige) Kürzung der Modernisierungskosten bei einer sog. „*modernisierenden Instandsetzung*“, d.h. einer Maßnahme mit Kriterien sowohl einer Modernisierungs- als auch einer Erhaltungsmaßnahme, *nicht erforderlich, wenn* vorhandene Bauteile durch eine moderne höherwertige Ausstattung zu einem Zeitpunkt ersetzt werden, an dem ihre durchschnittliche Lebensdauer zwar zu einem erheblichen Teil abgelaufen ist, *Maßnahmen zur Erhaltung aber noch nicht „fällig“ sind*, weil die vorhandenen Bauteile noch (ausreichend) funktionsfähig sind und ihnen auch sonst (bislang) ein unmittelbar zu beseitigender Mangel nicht anhaftet.<sup>9</sup>

#### b) Auslegung des § 559 Abs. 2 BGB nach seinem Wortlaut und Zweck

Der BGH übersieht nicht, dass diese Auffassung mit dem Wortlaut des § 559 Abs. 2 BGB durchaus zu vereinbaren ist, wenn dort bestimmt ist, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen „erforderlich gewesen wären“, nicht zu den aufgewendeten Kosten gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF<sup>10</sup> gehören. Mit dem Wortlaut des § 559 Abs. 2 BGB „ebenfalls vereinbar“ ist aber auch eine Auslegung dahin, dass

*der Kostenaufwand, der - zeitanteilig - auch für die Erhaltung eines Bauteils anfällt, in dem Umfang, in dem er bei fiktiver Betrachtung zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Veränderung in Anbetracht des bereits verstrichenen Anteils der zu erwartenden*

<sup>7</sup> Rn. 31 ff

<sup>8</sup> Rn. 34

<sup>9</sup> Rn. 38

<sup>10</sup> d.h. in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung des § 559 Abs. 1 BGB mit dem Erhöhungssatz von 11% statt 8% nach der seit dem 1. Januar 2019 maßgebenden Fassung

*den Gesamtlebensdauer des betreffenden Bauteils für dessen Erhaltung erforderlich wäre, von der Umlagefähigkeit nach § 559 Abs. 1 BGB aF ausgeschlossen ist.*<sup>11</sup>

Diese Auslegung widerspricht nicht, wie der Senat weiter klarstellt, seiner bisherigen Rechtsprechung in dem Urteil vom 17. Dezember 2014<sup>12</sup> und dem Beschluss vom 12. Juni 2018<sup>13</sup>; die Frage des Abzugs der Kosten für *noch nicht fällige Instandsetzungsmaßnahmen* stellte sich damals nicht; die Anknüpfung an „fällige“ Maßnahmen hatte keine darüber hinausgehende Bedeutung.<sup>14</sup>

Entscheidend stellt der Senat sodann auf den *Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und anschließende Mieterhöhung* ab. Danach hält er es für geboten, nicht nur in der Fallgestaltung, dass der Vermieter sich durch die Modernisierung bereits „fällige“ Instandsetzungsmaßnahmen erspart oder solche anlässlich der Modernisierung miterledigt werden, einen *Abzug des Instandhaltungsanteils* vorzunehmen, sondern

*auch bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, die bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer Nutzungsdauer (ab-)genutzt worden sind, so dass der Vermieter durch die Modernisierung in erheblichem Umfang (fiktive) Instandhaltungskosten erspart.*<sup>15</sup>

Der Gesetzesbegründung widerspricht dieses Verständnis nicht. Sinn der Modernisierungsbestimmungen ist es gerade nicht, dem Vermieter die Umlage von Instandhaltungskosten auf den Mieter zu ermöglichen, sondern *Verbesserungen der Mietsache* (Energieeinsparung, nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts, Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse) *dadurch zu fördern, dass für den Vermieter durch die Möglichkeit der Umlage der darauf entfallenden Kosten auf den Mieter ein Anreiz zur Vornahme dieser Maßnahmen gesetzt wird*, und die Interessen des Mieters dadurch gewahrt werden, dass er spiegelbildlich von einer Erhöhung des Gebrauchswerts profitiert.

#### c) Vermeidung „geschickter“ Abwälzung von Instandhaltungskosten auf den Mieter

Ein Abstellen nur auf die Fälligkeit von Erhaltungsmaßnahmen würde dazu führen, dass der Vermieter durch „geschicktes“ Vorgehen - die Erneuerung von Bauteilen kurz vor Ablauf ihrer „Lebensdauer“, d.h. der „Fälligkeit“ einer Instandhaltungsmaßnahme - die Kosten voll auf den Mieter abwälzen könnte. Durch die Möglichkeit einer Schätzung der (fiktiven) ersparten Instandhaltungskosten (§ 559 Abs. 2 Halbs. 2 BGB) nach dem Grad der bereits eingetretenen Abnutzung bleibt die Umlagefähigkeit der (reinen) Modernisierungskosten gewahrt.<sup>16</sup>

---

<sup>11</sup> Rn. 39

<sup>12</sup> VIII ZR 88/13 aaO

<sup>13</sup> VIII ZR 121/17 aaO.

<sup>14</sup> Rn. 40

<sup>15</sup> Rn. 41

<sup>16</sup> Rn. 45

#### 4) Die Konsequenzen für den vorliegenden Fall

##### a) Umfassende Darlegungs- und Beweislast des Vermieters

Bei verschiedenen Positionen ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, die Mieterin habe den Beweis für ihre Behauptungen zur Beschaffenheit einzelner Gegenstände oder Bauteile (Briefkastenanlage, Fenster in der Wohnung und im Treppenhaus, Haustüren) nicht erbracht. Dazu stellt der Senat - soweit ersichtlich, erstmals in dieser umfassenden Art und Weise - fest, dass

*den Vermieter, wenn er eine Erhöhung der Miete nach § 559 Abs. 1, § 559b Abs. 1 Satz 1 BGB erklärt, nach allgemeinen Regeln grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast dafür trifft, dass die Voraussetzungen für die Erhöhung der Miete vorliegen,*

*konkret: er hat darzulegen (und ggf. zu beweisen), dass es sich um Modernisierungs- und nicht um Erhaltungsmaßnahmen handelt und in welcher Höhe umlagefähige Kosten angefallen sind. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Vermieter darzulegen und zu beweisen haben, dass die der Mieterhöhung zugrundegelegten Kosten nicht (teilweise) auf Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB) entfallen.<sup>17</sup>*

Demzufolge haben die Vermieter auch zu beweisen, dass die Kosten für die *Erneuerung der Fenster im Treppenhaus* nicht deshalb angefallen sind, weil sie, wie die Mieterin behauptet hatte, wegen ihrer Undichtigkeit ersetzt werden mussten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Bei der (erstmaligen) Installation der Bewegungsmelder im Treppenhaus und der Gegensprechanlage in der Wohnung der Mieterin handelt es sich um Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 555b Nr. 4 bzw. Nr. 5 BGB, das Berufungsgericht hat jedoch schlicht übersehen, dass die Vermieter bei diesen Positionen auch die vollständigen Kosten für die Erneuerung der etwa 60 Jahre alten Elektroleitungen, also reine Instandhaltungskosten, angesetzt haben.

##### b) Unproblematisch: Erstmalige Dämmung der Gebäudehülle als Energiesparmaßnahme

In ihrer Revision hatte die Mieterin außerdem geltend gemacht, der für die Dämmung verwendete Dämmstoff sei „ungeeignet“ gewesen. Dieser Einwand war von vornherein unbegründet; denn *angesichts der erstmaligen Dämmung der gesamten Gebäudehülle lag eine nachhaltige Einsparung von Endenergie durch die Aufbringung einer 10 bis 14 cm dicken Dämmung auf der Hand*, und das Berufungsgericht war nicht gehalten, nähere Feststellungen zur Effektivität des eingesetzten Dämmstoffs und zum Umfang der Energieeinsparung zu treffen.<sup>18</sup>

#### Leitsätze

*1. Eine Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB, die auf mehrere tatsächlich trennbare Baumaßnahmen gestützt wird, ist gemäß § 139 BGB nicht insgesamt nichtig,*

---

<sup>17</sup> Rn. 49

<sup>18</sup> Rn. 52

wenn sie im Hinblick auf einzelne Baumaßnahmen unzureichend begründet oder erläutert und deshalb gemäß § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB insoweit unwirksam ist. Vielmehr hat eine solche Mieterhöhungserklärung hinsichtlich des wirksam erklärten Teils nach Maßgabe des § 139 BGB Bestand, wenn sie sich - wie regelmäßig - in Bezug auf die einzelnen baulichen Maßnahmen in selbständige Rechtsgeschäfte trennen lässt und - wie ebenfalls regelmäßig - davon auszugehen ist, dass die Gültigkeit wenigstens des wirksam erklärten Teils der Mieterhöhung dem - infolge der Einseitigkeit des Rechtsgeschäfts allein maßgeblichen - hypothetischen Willen des Vermieters bei Abgabe der Erklärung entspricht.

2. Der Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und anschließende Mieterhöhung gebietet es, nicht nur in der Fallgestaltung, dass der Vermieter sich durch die Modernisierung bereits „fällige“ Instandsetzungsmaßnahmen erspart oder solche anlässlich der Modernisierung miterledigt werden, nach § 559 Abs. 2 BGB einen Abzug des Instandhaltungsanteils von den aufgewendeten Kosten vorzunehmen, sondern auch bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, 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 (hier: Austausch von etwa 60 Jahre alten Türen und Fenstern sowie einer ebenso alten Briefkastenanlage).

#### Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis

##### 1) Im Mittelpunkt: Die (neue) Klarstellung zum Abzug der fiktiven Kosten für noch nicht fällige Erhaltungsmaßnahmen

Die Bedeutung dieses Urteils liegt vor allem in der - erstmaligen - Klarstellung, dass auch die fiktiven Kosten für noch nicht fällige Instandhaltungsmaßnahmen bei der Berechnung der umlagefähigen Modernisierungskosten gem. § 559 Abs. 2 BGB abzuziehen sind. Die Begründung für diese zentrale Aussage (Rn. 38 ff) ist umfassend und ausgesprochen überzeugend. Besonders wichtig ist sie deshalb, weil der Senat damit seine Rechtsprechung - entgegen den entsprechenden Ausführungen in Rn. 40 - de facto geändert hat. Es trifft zwar zu, dass sich die beiden Entscheidungen vom 17. Dezember 2014 und vom 12. Juni 2018 nur auf den Abzug der Kosten für *fällige* Instandhaltungsmaßnahmen bezogen; der Hinweis, dass dies *auch für aktuell noch nicht fällige Maßnahmen* gilt, hätte aber an sich nahe gelegen, weil die ganz h.M. damals insofern einen Abzug ausschloss; dieser Hinweis fehlte jedoch in beiden Entscheidungen.

In diesem Punkt muss ich auch meine Anmerkungen zu dem Urteil vom 17. Dezember 2014 (dort S. 3 Ziff. 4) bzw. dem Beschluss vom 12. Juni 2018 (dort S. 7, Ziff. (3) (a)) korrigieren. Allerdings habe ich auch damals bereits auf die Bedenken gegen diese Einschränkung hingewiesen (S. 7 Ziff. 2 - zum Urteil vom 17. Dezember 2014; S. 7, Ziff. (3) (a) zum Beschluss vom 12. Juni 2018). Beide Besprechungen sind hier als Anhang beigefügt.

2) Ebenso wichtig: Die umfassende Darlegungs- und Beweislast des Vermieters auch zum Fehlen einer anzurechnenden Ersparnis für Instandhaltungsmaßnahmen

Nicht nur für den Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung der Mietvertragsparteien, sondern bereits „im Vorfeld“, also bei der Begründung der Erhöhungserklärung, und dort insbesondere bei den Angaben zu etwaigen Erhaltungsmaßnahmen, empfiehlt es sich für den Vermieter unbedingt, im Einzelnen darzulegen, ob und in welchem Umfang Kosten sowohl für fällige als auch für noch nicht fällige Erhaltungsmaßnahmen erspart worden und deshalb abzuziehen sind. Dazu hatte der Senat bereits für das Urteil vom 17. Dezember 2014 folgenden Leitsatz formuliert:

1. Werden mit einer Modernisierungsmaßnahme fällige Instandsetzungsmaßnahmen erspart, kann der auf die Instandsetzung entfallende Kostenanteil nicht auf den Wohnraummieter umgelegt werden (...)

2. Aus der Modernisierungsmieterhöhungserklärung muss deshalb hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen fällige Instandsetzungskosten erspart wurden. Einer umfassenden Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung bedarf es hierzu nicht; erforderlich, aber auch ausreichend ist es, den ersparten Instandsetzungsaufwand zumindest durch Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darzulegen.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Unterstreichungen hinzugefügt.

## Ein Rückblick:

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

BGH, Urteil vom 17. Dezember 2014 – VIII ZR 88/13<sup>20</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 Kleinbeträgen 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.

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

<sup>20</sup> Grundeigentum 2015, 245 = WuM 2015, 165 = NZM 2015, 198 = NJW 2015, 934

Abs.2 Satz 1 BGB (in der bis zum 30. April 2013 geltenden Fassung<sup>21</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>22</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/Mietinteressenten 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 tiefeschürfende 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.

<sup>21</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>22</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

### 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 dienten (§ 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 grundsätzlichen 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 ersehen 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 schadhaften 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>23</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 ersparten Instandsetzungsaufwand *zumindest durch Angabe einer Quote der aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar*

<sup>23</sup> In einem Urteil vom 3. März 2004 – VIII ZR 194/03 konnte er diese Frage noch offenlassen, weil es darauf nicht ankam.

*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* 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 schuldet 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>24</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 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*

<sup>24</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.

*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 hänge 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>25</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 Mieterhöhungen um insgesamt knapp 11 € innerhalb von 10 Monaten lässt den Vorteil eines solchen Vorgehens als fraglich erscheinen.

## 2) Der „Dauerbrenner“ Mieterhöhung nach Modernisierung (§§ 559, 559 b BGB): Was muss der Vermieter angeben, was muss der Mieter wissen?

BGH, Beschlüsse vom 12. Juni 2018 und 25. September 2018 – VIII ZR 121/17<sup>26</sup>

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen steht ja z.Zt. wieder einmal ganz oben auf der politischen Agenda. Dabei geht es um grundsätzliche Fragen, nämlich die von 11% auf 8% pro Jahr reduzierte Umlegung der Modernisierungskosten, die Einführung einer Kapazitätsgrenze von 3 € je m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren und die „mieterfreundliche“ Vermutung eines bewussten „Herausmodernisierens“ durch den Vermieter.<sup>27</sup> Auch diese anstehenden Gesetzesänderungen werden aber nichts an dem „Dauerbrenner“ der Anforderungen an die Ankündigung und Begründung einer Mieterhöhung wegen einer Modernisierungsmaßnahme ändern, die den BGH mit einer gewissen Regelmäßigkeit beschäftigen und die auch aktuell wieder einmal Anlass zu mehreren, sehr grundsätzlichen und für die Praxis wichtigen Aussagen des für die Wohnraummiete zuständigen VIII. Senats waren.

<sup>25</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

<sup>26</sup> bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 26. Oktober 2018).

<sup>27</sup> Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) – BT-Drucks. 19/4672

Der Fall:

Der Vermieter hatte im Jahr 2011 an der zuvor ungedämmten Außenfassade des Mehrfamilienhauses eine 140 mm starke Wärmedämmung anbringen lassen. Wegen dieser Maßnahme hatte er mit Schreiben vom 24. Februar 2012 die Miete um 195,20 € auf insgesamt 760,10 € erhöht. Das Amtsgericht hatte diese Mieterhöhung in vollem Umfang, das Landgericht überwiegend, und zwar in Höhe von 148,80 €, für begründet gehalten. Es hat die Mieterhöhungserklärung als formell wirksam angesehen; die Darstellung der konkreten Energieeinsparung, etwa durch die Angabe von Energiekoeffizienten, sei nicht erforderlich gewesen. Allerdings habe der Vermieter die Mieterhöhung falsch berechnet, weil er nicht den ersparten Instandhaltungsaufwand abgezogen und deshalb zu Unrecht die vollen Kosten von 191.580 € statt anstelle der „bereinigten“ Kosten von 146.650 € angesetzt habe. Dieser Fehler betreffe aber nicht die formalen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung gemäß § 559b BGB, sondern lediglich die materielle Begründetheit der Erhöhung; insoweit (d.h. hinsichtlich eines Teilbetrages von 46,40 € monatlich) sei die Klage des Vermieters auf Zahlung der erhöhten Miete unbegründet.

Gegen das Berufungsurteil haben die Mieter die vom LG zugelassene Revision eingelegt.

Die Entscheidung:

(1) *Eine verfahrensrechtliche Klarstellung vorweg: Die wirksame Beschränkung der Revisionszulassung auf die Frage der formellen Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung*

Das LG hatte die Zulassung der Revision im Urteilstenor nicht ausdrücklich beschränkt. Die Beschränkung ergab sich aber zweifelsfrei aus den Entscheidungsgründen; dort hatte das Berufungsgericht ausgeführt, die Revision sei zuzulassen, „weil die Frage der formalen Mieterhöhungserklärung hinsichtlich beider [im Urteil] ausgeführten Punkte in der vorliegenden Konstellation noch nicht hinreichend abgeklärt“ sei – was der BGH sogar *als ausdrückliche Beschränkung* auf die formalen Wirksamkeitsvoraussetzungen einer Mieterhöhungserklärung nach einer Modernisierung gewertet hat.<sup>28</sup>

Die Beschränkung war auch prozessual wirksam, weil sie einen tatsächlich und rechtlich selbständigen und abtrennbaren Teil des „Gesamtstreitstoffs“ betraf; die in dem – im vorliegenden Fall noch anwendbaren – § 559b BGB a.F.<sup>29</sup> umschriebenen Anforderungen an die *formelle Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung*, insbesondere also die *Erklärung in Textform* sowie die *Berechnung und Erläuterung der entstandenen Kosten*, stellen einen *in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht selbständigen Teil des Streitstoffs* dar.<sup>30</sup>

(2) *Die notwendige Begründung der Mieterhöhungserklärung im Einzelnen*

(a) *Der Grundsatz: Keine überhöhten Anforderungen an die Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmerkmalen*

Das LG war der Auffassung, die Frage der formalen Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung bedürfe hinsichtlich des fehlenden Abzugs der Instandhaltungskosten und der Darstellung der Energieeinsparung einer höchstrichterlichen Klärung. Dies hat der BGH anders gesehen.

Nach der Rechtsprechung des VIII. Senats muss der Vermieter in der Erhöhungserklärung darlegen,

---

<sup>28</sup> Rn. 5

<sup>29</sup> insoweit wortgleich mit § 559b Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB in der seit dem 1. Mai 2013 geltenden Fassung

<sup>30</sup> Rn. 7

*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.*<sup>31</sup>

Diese Angaben sollen es dem Mieter ermöglichen, die Berechtigung der Mieterhöhung zu überprüfen. Dabei sind allerdings – so der BGH wörtlich –

*„an die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Vielmehr genügt es, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann.“*<sup>32</sup>

Ob diese Voraussetzungen eingehalten sind, obliegt in erster Linie der tatrichterlichen Überprüfung anhand der genannten rechtlichen Vorgaben der BGH-Rechtsprechung; eine weitere höchstrichterliche Klärung ist nicht geboten.

*(b) Formelle Wirksamkeit der Erhöhungserklärung trotz inhaltlicher Mängel*

Zu den formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung gehört auch die Darlegung, in welchem Umfang durch die konkrete Maßnahme *Kosten für fällige Instandhaltungsmaßnahmen erspart* worden sind. Dem genügt die Erhöhungserklärung des Vermieters vom 24. Februar 2012; denn in ihr hat der Vermieter

*unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass er die streitgegenständlichen Baumaßnahmen als reine Modernisierungsmaßnahmen ansehe und deshalb von einem Abzug für Instandhaltungsaufwendungen abgesehen habe.*<sup>33</sup>

Dass der Vermieter den zwingend vorgeschriebenen Abzug tatsächlich *nicht* vorgenommen hatte, ändert nichts an der formellen Wirksamkeit der Erhöhungserklärung, sondern *berührt ausschließlich die* in der „zweiten Stufe“ vorzunehmende *materielle Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Berechnung*. In formeller Hinsicht entscheidend ist *allein die Nachvollziehbarkeit der vom Vermieter berechneten Erhöhung* für den Mieter.

Abgerundet wird dieses Bild der Nachvollziehbarkeit der geltend gemachten Mieterhöhung schließlich durch den Umstand, dass der Vermieter in seiner Erklärung angegeben hatte, er habe mehrere Rechnungen, die mit der Fassadendämmung nicht oder nur indirekt zusammenhängen, bei der Berechnung des Erhöhungsbetrages nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Rechnungen hatte er namentlich und betragsmäßig bezeichnet; dadurch war auch insoweit die Nachvollziehbarkeit für die Mieter gegeben.<sup>34</sup>

*(c) Erforderliche und ausreichende Angaben zu der durchgeführten Modernisierungsmaßnahme – hier: Energieeinsparung durch Anbringung einer 140 mm starken Thermoisolierung*

In der Erhöhungserklärung vom 24. Februar 2012 hatte der Vermieter ausdrücklich auf das Ankündigungsschreiben vom 27. Dezember 2010 Bezug genommen. Dort hatte er ausgeführt, dass auf der gesamten (bisher ungedämmten) Hausaußenfläche eine *140 mm starke Thermoisolierung* aufgebracht werden solle, *um die Wärmedurchgangsverluste erheblich zu reduzieren, entsprechende Energiekosten einzusparen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu vermindern*. Damit war die durch die Maßnahme bewirkte *Energieeinsparung ausreichend erläutert* und der Mieter konnte den *Grund der Mieterhöhung als plausibel nachvollziehen*.

<sup>31</sup> Rn. 10 m.w.N.

<sup>32</sup> aaO

<sup>33</sup> Rn. 15

<sup>34</sup> Rn. 16

(d) *Einschaltung einer bautechnisch oder juristisch sachkundigen Person*

Seine relativ komprimierten, aber durchweg sehr grundsätzlichen und überzeugenden Ausführungen zu den formellen Anforderungen und damit zur Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung rundet der Senat mit der Bezugnahme auf eine etwas „betagte“ Entscheidung aus dem Jahr 2002<sup>35</sup> ab. Dort hatte er – noch zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG<sup>36</sup> - bereits angemerkt, dass es für die Erläuterung einer Mieterhöhung ausreichend ist, wenn der Mieter „notfalls“ *unter Zuhilfenahme einer bautechnisch oder juristisch sachkundigen Person* beurteilen kann, ob die Baumaßnahme eine Modernisierung i.S.d. § 559 Abs. 1 BGB a.F. (im wesentlichen inhaltsgleich mit § 555b Nr. 1, 3, 4 und 5 BGB) darstellt. Wörtlich fährt der BGH fort:

*Für bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ergibt sich daraus, dass der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegen muss, anhand derer überschlüssig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt.<sup>37</sup>*

Diesen Anforderungen genügt die im Ankündigungsschreiben enthaltene und in der Erhöhungserklärung ausdrücklich in Bezug genommene Erläuterung des Vermieters – Anbringung einer 140 mm starken Thermoisolierung auf dem bis dahin ungedämmten Mauerwerk – ohne weiteres.

(e) *Angabe von Vergleichswerten (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten) erforderlich?*

Die Angabe weiterer Details, insbesondere der Wärmedurchgangskoeffizienten vor und nach dieser Maßnahme, war nicht erforderlich. Insoweit unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem Sachverhalt, der dem von der Revision angeführten Urteil vom 25. Januar 2006<sup>38</sup> zugrundelag. Dort hatte der Vermieter die vorhandenen, ursprünglichen Isolierglasfenster (Baujahr etwa 1970) im Jahr 2000 durch neue „Wärmeschutzfenster“ ersetzt und die Mieterhöhung mit der schlichten Bemerkung begründet, der Einbau neuer Wärmeschutzfenster spare Energie ein. Entsprechende Vergleichswerte für die alten und neuen Fenster, die es dem Mieter ermöglicht hätten, den behaupteten Energieeinspareffekt zumindest auf Plausibilität überprüfen zu können, fehlten. In dem jetzt entschiedenen Fall, in dem der Vermieter die Wärmedämmung nach Art und Maß beschrieben hatte, konnten dagegen die Mieter „die zur Begründung der Mieterhöhung behauptete Einsparung von Energie nachvollziehen.“<sup>39</sup> Ob diese Begründung inhaltlich richtig war, die angegebene Energieeinsparung also tatsächlich durch die neue Thermoisolierung zu erzielen war (wofür alles spricht), ist eine *Frage der Begründetheit der geltend gemachten Mieterhöhung*, die nicht Gegenstand der (beschränkt zugelassenen) Revision der Mieter war.

Zu dem Beschluss vom 12. Juni 2018 haben die Mieter Stellung genommen und dabei u.a. eingewandt, der Vermieter habe in der Mieterhöhungserklärung keinen Abzug für die ersparten Instandhaltungsaufwendungen vorgenommen. Dazu hat der Senat in dem abschließenden Beschluss vom 25. September 2018<sup>40</sup>, mit dem er die Revision der Mieter (in der Hauptsache) als unbegründet zurückgewiesen hat, nochmals klargestellt, dass dieser Punkt aus-

<sup>35</sup> Beschluss v. 10. April 2002 – VIII ARZ 3/01, BGHZ 150, 277, 282; NJW 2002, 2036 = NZM 2002, 519 = ZMR 2002, 503 = DWW 2002, 201 = WuM 2002, 366 = Grundeigentum 2002, 926

<sup>36</sup> „Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen nach Absatz 1 erläutert wird.“

<sup>37</sup> Rn. 18

<sup>38</sup> VIII ZR 47/05, WuM 2006, 157 = Grundeigentum 2006, 318 = NZM 2006, 221 = DWW 2006, 114 = NJW 2006, 1126 = ZMR 2006, 272

<sup>39</sup> Rn. 19

<sup>40</sup> VIII ZR 121/17, bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 24. Oktober 2018)

schließlich die materielle Begründetheit der Mieterhöhung betrifft, die jedoch – wie ausgeführt – auf Grund der Beschränkung der Revisionszulassung durch das Berufungsgericht auf die Frage der formellen Wirksamkeit der Erhöhungserklärung nicht Gegenstand der revisionsrechtlichen Prüfung war.

### Anmerkungen

#### (1) *Ein kurzer Blick zurück: Das Grundsatzurteil vom 17. Dezember 2014*

Obwohl der BGH – verfahrensrechtlich völlig zu Recht – eine grundsätzliche Bedeutung dieses Rechtsstreits verneint hat, ist man bei der Lektüre des Beschlusses vom 12. Juni 2018 geneigt, eine solche Bedeutung zu bejahen. Allerdings hat der VIII. Senat bereits in seiner früheren Rechtsprechung, zuletzt in einem umfassenden *Urteil vom 17. Dezember 2014*<sup>41</sup>, auf das er jetzt mehrfach Bezug genommen hat, grundsätzliche Aussagen zu verschiedenen Aspekten einer Modernisierungsmieterhöhung getroffen und die einschlägigen Fragen geklärt; deshalb lohnt ich ein Blick auf den *Leitsatz* jener Entscheidung:

1. *Werden mit einer Modernisierungsmaßnahme fällige Instandsetzungsmaßnahmen erspart, kann der auf die Instandsetzung entfallende Kostenanteil nicht auf den Wohnraumm Mieter umgelegt werden (...)*
2. *Aus der Modernisierungsmieterhöhungserklärung muss deshalb hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen fällige Instandsetzungskosten erspart wurden. Einer umfassenden Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung bedarf es hierzu nicht; erforderlich, aber auch ausreichend ist es, den ersparten Instandsetzungsaufwand zumindest durch Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darzulegen.*
3. ...

#### (2) *Die wichtigen Kernsätze des Beschlusses vom 12. Juni 2018*

Der Beschluss vom 12. Juni 2018 zeichnet sich durch eine komprimierte, aber dennoch umfassende und sehr überzeugende Erörterung vor allem der wichtigen formellen Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung des Vermieters nach durchgeführter Modernisierung aus. Wichtig sind diese Ausführungen vor allem aus zwei Gründen:

- *Zum einen, weil der Senat einmal mehr seine Tendenz deutlich macht, an die Nachvollziehbarkeit von Erklärungen einer Mietvertragspartei keine überhöhten Anforderungen zu stellen<sup>42</sup> und die Erklärung nicht bereits an einer Förmlichkeit scheitern zu lassen;*
- *zum anderen aber auch deswegen, weil von der Einhaltung der formellen Anforderungen die Wirksamkeit der Erhöhungserklärung mit den für beide Seiten oft erheblichen wirtschaftlichen Folgen abhängen.*

#### (a) *Formelle Wirksamkeit: Plausibilität der Berechnung und Erläuterung*

In formeller Hinsicht ist es ausreichend, aber auch erforderlich, dass der Mieter den Grund der Mieterhöhung *anhand der* in § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB vorgeschriebenen (Berechnung und) *Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann*.<sup>43</sup> Dafür bietet der vorliegende Sachverhalt ein geradezu klassisches Beispiel: Die *Angabe der technischen Einzelheiten* – Anbringung einer 140 mm starken Thermoisolierung auf der gesamten bisher ungedämmten Au-

<sup>41</sup> VIII ZR 88/13, Grundeigentum 2015, 245 = WuM 2015, 165 = NZM 2015, 198 = NJW 2015, 934 = DWW 2015, 91 = CuR 2015, 26

<sup>42</sup> Rn. 10

<sup>43</sup> aaO

ßenwand des Gebäudes – sind auch für den Laien ohne weiteres als Maßnahme zur Einsparung von Endenergie i.S.d. § 559 Abs. 1 BGB i.V.m. § 555b Nr. 1 BGB zu erkennen und nachzuvollziehen. Für die *Berechnung* genügt es, wenn die Gesamtkosten der Maßnahme angegeben und ihre Umlegung mit dem derzeit noch gültigen Schlüssel von 11% pro Jahr und dem Wohnflächenanteil dargelegt werden. Dass es *hierbei ausschließlich auf die tatsächliche*, also richtig nach §§ 42 – 44 II. BV (für bis zum 31. Dezember 2003 bezugsfertig gewordene Gebäude) bzw. den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV) für jüngere Gebäude berechnete Wohnfläche ankommt und eine im Mietvertrag „vereinbarte“ Wohnfläche insoweit keine Rolle spielt, hat der BGH bekanntlich unter Aufgabe seiner früheren, unzutreffenden Rechtsprechung mit einem Grundsatzurteil vom 18. November 2015<sup>44</sup> klargestellt, das zwar unmittelbar eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB betrifft, für die Mieterhöhung nach einer Modernisierungsmaßnahme gem. § 559 BGB aber ohne jede Einschränkung ebenso gilt.

(b) *Inhaltliche Fehler – hier: fehlender Abzug des ersparten Erhaltungsaufwands – beeinträchtigen nicht die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung*

Ob die so vorgenommene und erläuterte Berechnung sachlich richtig oder falsch ist, spielt für die Prüfung der Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung keine Rolle; auch dies hat der BGH hier noch einmal ausdrücklich betont, und zwar nicht lediglich dogmatisch-abstrakt, sondern aus einem ganz konkreten, geradezu lehrbuchartigem Grund: Der Vermieter hatte, wie erwähnt, in seiner Berechnung die eingesparten, also fiktiven Instandhaltungskosten nicht abgezogen. Dieser Vorwegabzug ist in der seit dem 1. Mai 2013 geltenden Fassung des § 559 Abs. 2 BGB ausdrücklich vorgeschrieben, war aber auch in der Zeit davor, also auch für den vorliegenden Fall und die dortige Mieterhöhungserklärung vom 24. Februar 2012, bereits als notwendig anerkannt.<sup>45</sup> Dieser Fehler ändert jedoch nichts an der für die formelle Wirksamkeit der Erhöhungserklärung erforderlichen und ausreichenden *Nachvollziehbarkeit* der Berechnung;<sup>46</sup> denn der Mieter konnte erkennen, welche Kosten der Vermieter als Modernisierungsaufwand angesetzt hatte, und nur darauf kommt es für die formelle Seite an. Wenn er insoweit Bedenken hatte, war es ihm ohne weiteres möglich, diesen Punkt durch Rückfrage beim Vermieter aufzuklären und hierzu nähere Angaben zu verlangen.

(3) *Berechnung und Abzug des Erhaltungsaufwands*

(a) *Abzug der fiktiven Kosten für aktuell fällige Instandhaltungsmaßnahmen*

In seinem Urteil vom 17. Dezember 2014 hat der BGH zum notwendigen Abzug des ersparten Instandhaltungsaufwands eher beiläufig bemerkt, der Vermieter müsse die (fiktiven) Kosten für *fällige* Instandhaltungsmaßnahmen ausweisen.<sup>47</sup> Das erscheint zunächst nicht ganz unbedenklich, weil der Vermieter die Kosten einer Instandhaltungsmaßnahme, die derzeit zwar noch nicht, aber etwa in zwei Jahren fällig wäre, nicht abzuziehen braucht, obwohl er einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil erzielt, weil er beispielweise den Außenputz – um bei dem aktuellen Beispiel zu bleiben – nicht etwa in zwei Jahren, sondern erst ferner Zukunft zu erneuern braucht. Sowohl nach dem klaren Wortlaut des § 559 Abs. 2 BGB („*erforderlich gewesen wären*“) als auch nach der Gesetzesbegründung<sup>48</sup> gilt das Abzugsgebot jedoch *nur für aktuell bereits fällige Maßnahmen*; damit werden auch unsichere „Quotenbe-

<sup>44</sup> VIII ZR 266/14, BGHZ 208, 18; WuM 2016, 34 = Grundeigentum 2016, 49 = NJW 2016, 239 = NZM 2016, 42 = DWW 2016, 29 = ZMR 2016, 194; ebenso Schmidt-Futterer/Börstinghaus, MietR, 13. Aufl., § 559 Rn. 77

<sup>45</sup> BGH, Urteil vom 17. Dezember 2014 – VIII ZR 88/13 aaO (Fn. 16), Rn. 29 m.w.N.

<sup>46</sup> Rn. 15

<sup>47</sup> aaO Leits. 2 und Rn. 29 m.w.N.; Hervorhebung hinzugefügt

<sup>48</sup> BT-Drucks. 17/10485, S. 24

rechnungen“ auf der Grundlage der Lebensdauer etwa von Fenstern, des Außenputzes o.ä. vermieden.<sup>49</sup>

(b) *Pauschale Angabe zum Abzug eines Instandhaltungsaufwands ist ungenügend*

In dem Urteil vom Dezember 2014 hat der BGH die Angabe des Vermieters, er habe durch die durchgeführten Baumaßnahmen Instandsetzungsaufwendungen erspart und die jeweiligen Kosten bei den angegebenen Gesamtkosten bereits vorab berücksichtigt, als formal ungenügend bezeichnet, weil diese Kosten weder betragsmäßig noch zumindest in Form einer Quote näher bezeichnet waren und sich die Mieterin infolgedessen noch nicht einmal ein ungefähres Bild von der Größenordnung des berücksichtigten Instandsetzungsaufwands und damit von der Plausibilität der auf sie umgelegten Kosten machen konnte.<sup>50</sup>

Diese Aussage widerspricht – entgegen dem ersten Anschein – nicht dem aktuellen Beschluss, wenn es dort heißt, mit der Angabe des (ungekürzten) Modernisierungsaufwands habe der Vermieter *unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass er die streitgegenständlichen Baumaßnahmen als reine Modernisierungsmaßnahme ansehe und deshalb von einem Abzug für Instandhaltungsaufwendungen abgesehen habe.*<sup>51</sup> Damit sei die formelle Wirksamkeit der Erhöhungserklärung gewahrt. Aus der für die Auslegung der Erklärung des Vermieters maßgebenden Sicht des Mieters war die schlichte Mitteilung der (angeblich) aufgewendeten und für die Mieterhöhung deshalb anrechenbaren Kosten eindeutig und als plausibel nachvollziehbar, und zwar in dem Sinn, dass ein Abzug für ersparte Aufwendungen nicht veranlasst sei. Darin liegt der entscheidende Unterschied zu dem Fall des Urteils vom Dezember 2014, wo der Vermieter den Vorwegabzug erwähnt, aber in keiner Weise konkretisiert hatte und sich damit für den Mieter zwangsläufig die Frage nach der Höhe des Abzugs stellte, es mithin an der Grundlage für eine hinreichende Beurteilung des Abzugs fehlte.

(c) *Schätzung der ersparten Erhaltungskosten, § 559 Abs. 2 BGB; § 287 ZPO*

Die Angabe von ersparten Erhaltungsaufwendungen hat der Gesetzgeber dem Vermieter mit der Möglichkeit einer Schätzung, „soweit erforderlich“ (§ 559 Abs. 2, letzter Halbs. BGB), erleichtert. Im vorliegenden Fall hat der Senat keinen Anlass zu näheren Ausführungen in dieser Richtung gesehen. Deshalb soll hier nur angemerkt werden, dass es sich anbietet, von dem Unternehmen, das die Wärmedämmung durchgeführt hat, zumindest nachträglich eine Angabe über die (fiktiven) Kosten einer fälligen Erneuerung des Außenputzes einzuholen oder – noch besser – den zuständigen Architekten mit einer solchen Schätzung zu beauftragen.<sup>52</sup> Im Prozess gilt insoweit die Bestimmung des § 287 Abs. 1 ZPO, die dem Richter einen relativ weiten Ermessensspielraum einräumt und auf die gerade der VIII. Senat immer wieder hinweist. So hat er in dem Urteil vom 17. Dezember 2014 hierzu ausgeführt:

*Das Berufungsgericht ist außerdem davon ausgegangen, dass die Dämmung der Außenfassade eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne der §§ 554, 559 BGB a.F. darstellt... Sofern genaue Feststellungen zu den ersparten Instandsetzungskosten nicht möglich sein sollten, hätte das Berufungsgericht jedenfalls einen Mindesterhöhungsbetrag gemäß § 287 ZPO schätzen müssen.*<sup>53</sup>

Damit ist den Beteiligten eine praktikable und sachgerechte Möglichkeit der Ermittlung der umlegbaren Modernisierungskosten eröffnet.

<sup>49</sup> h.M., z.B. Schmidt-Futterer/Börstinghaus aaO, Rn. 68, 70, 72

<sup>50</sup> aaO Rn. 31

<sup>51</sup> aaO Rn. 15

<sup>52</sup> vgl. dazu z.B. Schmidt-Futterer/Börstinghaus aaO, Rn. 71

<sup>53</sup> aaO Rn. 45

Auswirkungen für die Praxis:*(1) Empfehlung Vermieter: Möglichst genaue Angaben in der Mieterhöhungserklärung zur Einsparung von Erhaltungsaufwendungen*

Mit der unkommentierten Angabe des geltend gemachten Modernisierungsaufwands ist letztlich niemandem gedient. Gleichgültig, ob es um die Erneuerung der Fenster, um den Austausch einer Heizungsanlage oder – wie hier – um die Wärmedämmung der Außenwand geht, die Möglichkeit, dass der Vermieter durch die betreffende Maßnahme Kosten für fällige Erhaltungsmaßnahmen erspart hat, lässt sich nie von vornherein ausschließen. Der Verzicht auf solche Erläuterungen muss zwar nicht die formelle Wirksamkeit der Erhöhungserklärung beeinträchtigen, dürfte aber in vielen Fällen zu unnötigen Rückfragen, Unklarheiten oder sogar zum Prozess führen. Deshalb empfiehlt es dringend, in der Erklärung über die Mieterhöhung gem. § 559 BGB

- anzugeben, *ob und ggf. in welcher Höhe* Kosten für bestimmte, an sich fällige Erhaltungsmaßnahmen eingespart worden sind,
- beim *Austausch* von Fenstern, einer Heizungsanlage oder anderen technischen Geräten *Vergleichswerte* für die Ermittlung der Einsparung von Energie zu nennen und
- entsprechende Unterlagen, soweit vorhanden, der Erklärung beizufügen.

*(2) Empfehlung Mieter: „Bei Bedarf“ Einschaltung einer sachkundigen Person*

Dass der Mieter u.U. eine sachkundige Person für die Beantwortung der Frage, ob die durchgeführte Maßnahme eine energetische Modernisierung i.S.d. § 555b Nr. 1 BGB (bzw. im entschiedenen Fall i.S.d. damals noch geltenden § 559 BGB a.F.) darstellt, ist zumutbar und beeinträchtigt die Wirksamkeit der Erhöhungserklärung nicht; auch dies hat der BGH in dem Beschluss vom 12. Juni 2018 noch einmal ausdrücklich klargestellt.<sup>54</sup> Ausreichend, aber auch erforderlich ist im Übrigen *neben der schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung die Darlegung der Tatsachen, anhand derer der Mieter überschlägig beurteilen kann, ob die bauliche Änderung einen nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt* – was hier zweifellos der Fall war.

**- Ende des Anhangs -**


---

<sup>54</sup> Rn. 18