

Neue Grundsatzentscheidung zur Mieterhöhung nach umfassender Modernisierung (§ 556f S. 2 BGB) - Gleichstellung mit Neubau:

- **wesentlicher Bauaufwand (insbes. Abzug von fiktiven Erhaltungskosten)**
- **verbesserter Zustand der Wohnung (Heizung, Sanitär usw.)**

BGH, Urteil vom 11. November 2020 – VIII ZR 369/18¹

Mit dem Thema Mieterhöhung nach Modernisierung hat sich der VIII. Senat des BGH zuletzt - nach zwei Entscheidungen vom Juni und September 2018² - in einem noch recht aktuellen Urteil vom 17. Juni 2020³ befasst. Dieses Urteil ist bemerkenswert vor allem wegen einer wesentlichen Klarstellung, um nicht zu sagen: einer Änderung der Rechtsprechung zur Frage des Abzugs der (fiktiven) Kosten für ersparte Erhaltungsmaßnahmen bei der Feststellung des Modernisierungsaufwands. Daran knüpft der VIII. Senat in der neuen Entscheidung vom 11. November 2020 an und präzisiert hier seine sehr grundsätzlichen Aussagen. 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 ist leider nicht vorgesehen.

Der Fall:

Die Mieter haben 2016 eine 85,65 m² große Wohnung in Berlin gemietet; die vertraglich vereinbarte Nettomiete beträgt 1.199 € (13,99 €/m²). Mit dem Vormieter war eine Nettomiete von 485 € vereinbart. Während des anschließenden Leerstands ließ die Vermieterin umfangreiche Arbeiten in der Wohnung durchführen, u.a. Erneuerung der Elektrik, Verlegung der auf Putz gelegenen Heizungsrohre in den Fußboden, Verlegung von Fliesen in Küche und Bad, von Parkett in den übrigen Räumen und - erstmals - Einbau einer Küche.

Mit Schreiben vom 28. Mai 2016 rügten die Mieter gegenüber der Vermieterin einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB), weil die Nettokaltmiete zu Beginn des Mietverhältnisses die bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete von 748,58 € (= 8,74 €/m²) zulässige Höchstmiete gemäß § 556d BGB um mehr als 10 % überschritten habe. Außerdem verlangten sie Auskunft über die aufgewandten "Sanierungskosten", um überprüfen zu können, ob die vereinbarte höhere Miete durch diese gerechtfertigt sein könnte. Zugleich kündigten sie die Fortzahlung der vollständigen Miete unter dem Vorbehalt der Rückforderung an.

Mit ihrer Klage verlangen die Mieter die Rückzahlung von insgesamt 2.253,36 € mit der Begründung, die zulässige Höchstmiete sei in den Monaten Juni bis November 2016 um diesen Betrag überschritten worden. Außerdem haben sie die Feststellung beantragt, dass sie eine Miete über die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Höhe nicht schulden.

¹ Grundeigentum 2021, 237 (Stand 18. März 2021)

² VIII ZR 121/17, Beschluss vom 12. Juni 2018, WuM 2018, 723, Grundeigentum 2018, 1454, und Urteil vom 25. September 2018, WuM 2018, 723, NJW-RR 2018, 1357; NZM 2018, 948;

³ VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493; Grundeigentum 2020, 1046; NZM 2020, 795; ZMR 2020, 925. Alle drei Entscheidungen sind hier bereits besprochen worden

In den Vorinstanzen ist die Klage erfolglos geblieben. Das Berufungsgericht war im Wesentlichen der Auffassung, sowohl nach dem finanziellen Aufwand (ein Drittel der Neubaukosten) als auch nach dem Ergebnis der durchgeführten Maßnahmen (Zustand einer Neubauwohnung) sei eine umfassende Modernisierung i.S.d. § 556f Satz 2 BGB durchgeführt worden, nach dieser Ausnahmeregelung sei die Miete nicht gem. § 556d BGB i.V.m. der Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin auf 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete gedeckelt. Bei den Modernisierungskosten sei ein Abzug für einen etwaigen Instandsetzungsanteil nicht geboten.

Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Mieter ihre Klage weiter.

Die Entscheidung

Auf die Revision hat der Senat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen, und zwar im Wesentlichen mit der Begründung, das Berufungsgericht habe den Ausnahmecharakter des § 556f Satz 2 BGB verkannt und den fiktiven Kostenanteil für Instandsetzung und Instandhaltung zu Unrecht nicht von den Gesamtkosten abgezogen.⁴

1) *Zum Begriff der umfassender Modernisierung*

a) *Maßgeblicher Kosten- und Bauaufwand - der Grundsatz*

Geradezu schulmäßig beginnt der Senat mit der Auslegung des § 556f Satz. 2 BGB, zunächst mit der Bezugnahme auf die Gesetzesbegründung⁵ und die grundsätzlichen Ausführungen in dem Senatsbeschluss vom 27. Mai 2020.⁶ Danach ist eine Modernisierung umfassend, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine *Gleichstellung mit Neubauten* gerechtfertigt erscheinen lässt, und zwar einerseits *im Hinblick auf die Kosten* („wesentlicher Bauaufwand“) und zum anderen *in Bezug auf die qualitativen Auswirkungen in Richtung eines Zustandes der Wohnung, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht*.⁷

Konkret: Ein wesentlicher Bauaufwand ist anzunehmen, wenn er (mindestens) *ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands* - ohne Grundstücksanteil - erreicht. Die Angabe der betreffenden Beträge obliegt dem Vermieter im Rahmen seiner Darlegungs- und Beweislast, für die *Ermittlung des konkreten Betrages* steht dem Richter die Möglichkeit der *Schätzung gem. § 287 Abs. 2 ZPO* zur Verfügung.⁸

⁴ Rn. 20

⁵ BT-Drucks. 18/3121, S. 32

⁶ VIII ZR 73/19, Grundeigentum 2020, 1113; NZM 2020, 792; WuM 2020, 651; NJW-RR 2020, 1212, Rn. 10 ff

⁷ Rn. 22

⁸ Rn. 24

b) *Modernisierungskosten: der Katalog des § 555b BGB*

Als Modernisierungsmaßnahmen kommen nach ganz h.M. *nur die im Katalog des § 555b BGB genannten Maßnahmen* in Betracht. Für diese Auslegung des § 556f Satz 2 BGB spricht schon sein Wortlaut, genauer: der Begriff „Modernisierung“, aber ebenso die Gesetzesbegründung, in der die Instandhaltung („Wiederherstellung eines ehemals bestehenden Zustands“) ausdrücklich ausgeschlossen ist.⁹ Bloße Instandhaltungskosten scheiden deshalb von vornherein für den Kostenvergleich aus.

c) *Der Streitpunkt: Kosten der „modernisierenden Instandsetzung“*

Die für dieses Verfahren entscheidende Frage betrifft die Behandlung der Kosten, die für die Erneuerung von älteren *Bauteilen und Einrichtungen* der Wohnung anfallen, die *bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer abgenutzt* worden sind. Diese Frage beantwortet der Senat mit einer klaren Aussage: *Auch insoweit ist ein Teil der Kosten bei der gebotenen wertenden Betrachtung nicht der Modernisierung, sondern der bloßen Instandhaltung zuzuordnen* und deshalb bei dem im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB anzustellenden Kostenvergleich nicht zu berücksichtigen.¹⁰

Zur Begründung verweist der Senat zunächst auf den Sinn und Zweck der §§ 556d bis 556g BGB, die Begrenzung der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten, einschließlich der Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 555b BGB, die dem Vermieter eine Überschreitung der an sich nach § 556d BGB zulässigen Miete um den nach § 559 BGB möglichen Betrag erlauben.¹¹ *Eine weitergehende Ausnahme sieht § 556f Satz 2 BGB vor, der die Anwendung der §§ 556d und 556e BGB für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung ausschließt und den Vermieter insoweit „von der Mietenbegrenzung völlig befreit.“*¹²

d) *Mieterhöhung nach § 559 BGB und Abzug der Kosten einer modernisierenden Instandsetzung - das Grundsatzurteil vom 17. Juni 2020*

In diesem Zusammenhang verweist der Senat auf sein Urteil vom 17. Juni 2020¹³, in dem er für den Fall einer „normalen“ Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) bereits ausgesprochen hat, dass

bei einer modernisierenden Instandsetzung nicht nur Kosten für bereits „fällige“ Instandsetzungsmaßnahmen unberücksichtigt bleiben, sondern ein (zeit-)anteiliger Abzug auch dann vorzunehmen ist, wenn Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer

⁹ Rn. 25

¹⁰ Rn. 26

¹¹ jährlich 11% bzw. für nach dem 31. Dezember 2018 entstandene Mietverhältnisse 8% der für Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB aufgewendeten Kosten

¹² Rn. 28 a.E.

¹³ VIII ZR 81/19 aaO, Rn. 36 ff

(ab)genutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt und insoweit modernisiert werden.

2) „Umfassende Modernisierung“: „Bereinigung“ des Kostenaufwands und qualitative Auswirkungen

a) Abzug von (zeitanteiligen) Instandhaltungskosten

Für die im vorliegenden Fall entscheidende Frage, ob die von der Vermieterin durchgeführten Maßnahmen eine umfassende Modernisierung i.S.d. § 556f Satz 2 BGB darstellen, gilt nichts Anderes. Dies folgt bereits aus der gebotenen *engen Auslegung der Ausnahmebestimmung des § 556f Satz 2 BGB*. Deshalb sind die (fiktiven) Kosten, die bei einer wertenden Betrachtung der Instandsetzung und/oder der Instandhaltung und nicht der eigentlichen Modernisierung zuzurechnen sind, zeitanteilig abzuziehen.¹⁴

Für eine „großzügigere“ Auslegung des Begriffs der Modernisierung im Anwendungsbereich des § 556f Satz 2 BGB besteht kein Anlass - im Gegenteil: es handelt sich um eine *eng auszulegende Ausnahmegesetzvorschrift*. Würde man auch die anteiligen Kosten einer bei der Modernisierung miterledigten Instandhaltungsmaßnahme anerkennen, wie dies teilweise im Schrifttum vertreten wird, würde auch eine „umfangreiche Instandhaltung“ von der Mietbegrenzung ausgenommen und gerade das Gegenteil des Zwecks des § 556f Satz 2 BGB eintreten. Auch in der Gesetzesbegründung¹⁵ wird dies eindeutig ausgeschlossen.¹⁶

b) Bedeutung der qualitativen Auswirkungen der Baumaßnahmen: Gleichstellung mit einem Neubau

Für die Annahme einer Modernisierungsmaßnahme ist die Feststellung einer *qualitativen Verbesserung des Wohnungszustandes in wesentlichen Bereichen* (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen bzw. energetische Eigenschaften) im Sinne einer - in der Gesetzesbegründung geforderten - *Gleichstellung mit einem Neubau* erforderlich. Die Kosten können insoweit nicht das allein maßgebende Kriterium sein. Seine Erwägungen fasst der Senat in dem einprägsamen Satz zusammen: *Beide Prüfungskriterien - wesentlicher Bauaufwand in finanzieller Hinsicht einerseits und qualitative Auswirkungen auf den Wohnungszustand andererseits - sind von grundsätzlich gleichem Gewicht.*¹⁷

Die bereits während des vorangegangenen Mietverhältnisses durchgeführte Erneuerung der Heizung muss bei der Prüfung einer „umfassenden Modernisierung“ i.S.d. § 556f Satz 2 BGB entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts *außer Betracht bleiben*; weil es nur auf die Baumaßnahmen ankommt, die in dem nach § 556f Satz 2 BGB maßgeblichen Zeitraum

¹⁴ Rn. 29

¹⁵ aaO unter II 2 c aa)

¹⁶ Rn. 31

¹⁷ Rn. 34

durchgeführt worden sind, also (unmittelbar) *vor der Neuvermietung, d.h. nach dem vorherigen Mietverhältnis*.¹⁸

c) *Berücksichtigung des energetischen Zustands der Wohnung, insbesondere: Denkmalschutz*

Bei der Beurteilung des energetischen Zustands der Wohnung hat das Berufungsgericht die Anforderungen des Denkmalschutzes (bezüglich einer Fassadendämmung und des Austauschs der Holzkastendoppelfenster) einschränkend berücksichtigt. Das akzeptiert der Senat nicht. Auch wenn die Möglichkeit anderer energetischer Maßnahmen im vorliegenden Fall offen bleibt, kommt die Annahme einer umfassenden Modernisierung allenfalls dann in Betracht, wenn - als „Ausgleich“ - in mehreren anderen Bereichen besonders umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Dazu fehlt es bislang jedoch an entsprechenden Feststellungen.

3) *Wirksamkeit der MietenbegrenzungsVO des Landes Berlin vom 28. April 2015*

Im Hinblick auf die Ausführungen des Revisionserwiderung geht der Senat zum Abschluss in aller Kürze auf die Wirksamkeit der Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin vom 28. April 2015 ein; dazu hat der Senat bereits u.a. in einem Urteil vom 27. Mai 2020¹⁹, auf das er hier Bezug nimmt²⁰, eingehend Stellung genommen und insbesondere die Veröffentlichung der Verordnung und der Begründung auf der Internetseite des Abgeordnetenhauses ist ausreichend angesehen.

4) *Ergebnis: Zurück an das Berufungsgericht zur Nachholung der erforderlichen Feststellungen zur Einordnung der aufgewendeten Kosten als Modernisierungskosten oder (fiktive) Instandhaltungskosten und zur Feststellung des baulichen Zustands der Wohnung*

Nach den Vorgaben des Senats muss das Berufungsgericht in der neuen Verhandlung konkrete Feststellungen zur Art der durchgeführten Baumaßnahmen, den entsprechenden Kosten und ggf. zum Abzug der nach § 287 ZPO zu schätzenden (fiktiven) zeitanteiligen Instandhaltungskosten treffen, was vor allem für die Erneuerung des Fußbodenbelags oder der Elektrik naheliegt. Sollte sich danach für die anzurechnenden Modernisierungskosten ein Betrag in Höhe von mindestens einem Drittel der Neubaukosten ergeben, ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob der modernisierte Zustand in wesentlichen Teilen dem eines Neubaus entspricht. Falls dies zu verneinen ist, bleibt u.U. die Erhöhung der Miete gem. § 556e BGB, also über die Grenzen des § 556d BGB hinaus.²¹

5) Die Leitsätze sollen hier - trotz ihrer Länge - wegen ihrer umfassenden und präzisen Aussagen im vollen Wortlaut wiedergegeben werden:

¹⁸ Rn. 35

¹⁹ VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352; NZM 2020, 551; Grundeigentum 2020, 787; DWW 2020, 220; WuM 2020, 423; ZMR 2020, 629. Die Entscheidung ist hier bereits besprochen worden.

²⁰ Rn. 39

²¹ Rn. 41, 42

Leitsätze

1. Eine Modernisierung von Wohnraum ist umfassend im Sinne des § 556f Satz 2 BGB, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lässt.

Dies ist dann der Fall, wenn die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand der Wohnung führt, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht.

Beide Prüfungskriterien sind dabei von grundsätzlich gleichem Gewicht.

2. Ein im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB zu prüfender wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands - ohne Grundstücksanteil - erreicht.

a) In die Berechnung des wesentlichen Bauaufwands dürfen lediglich Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB angefallen sind. Kosten für (reine) Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a Abs. 1 BGB zählen hierzu nicht.

b) Werden im Zuge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a Abs. 1 BGB miterledigt, ist bei der im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB erforderlichen Bestimmung des wesentlichen Bauaufwands ein (zeitanteiliger) Abzug der angefallenen Kosten insoweit vorzunehmen, als Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer (ab)genutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden (sog. modernisierende Instandsetzung; im Anschluss an BGH, Versäumnisurteil vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, NZM 2020, 795 Rn. 36 ff.).

3. Bei der Prüfung der qualitativen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen, ist von maßgebender Bedeutung, ob die Wohnung durch die Arbeiten in mehreren - nicht notwendig allen - wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen beziehungsweise energetische Eigenschaften) so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist.

Anmerkungen:

1) Die grundsätzliche und einzelfallbezogene Bedeutung des Urteils

Das überzeugend begründete Urteil schließt sich nahtlos an die beiden einschlägigen Entscheidungen des Senats vom 27. Mai 2020²² und 17. Juni 2020²³ zum Komplex Mieterhöhung nach Modernisierung an, präzisiert sie jedoch in einzelnen Punkten. Dass - nicht nur bei Erlass des Berufungsurteils im Oktober 2018, sondern bis Mitte des Jahres 2020 - noch ein Bedarf an der höchstrichterlichen Klärung des Begriffs der „Modernisierung“ im Allgemei-

²² VIII ZR 73/19, aaO (Fn. 6)

²³ VIII ZR 81/19, aaO (Fn. 3)

nen und insbesondere der „umfassenden Modernisierung“ bestand, ist offensichtlich. Mit diesen drei Entscheidungen dürften aber wohl alle Zweifelsfragen beantwortet sein.

Das vorliegende Urteil überzeugt vor allem durch seine umfassende Begründung - ausführlich, aber ohne jeglichen dogmatischen „Ballast“. Geradezu lehrbuchartig orientiert sich der Senat bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der „umfassenden Modernisierung“ i.S.d. § 556f Satz 2 BGB an den Motiven des Gesetzgebers, an der Entstehungsgeschichte der Norm, ihrem Wortlaut, ihrem Charakter als Ausnahmebestimmung sowie ihrem Sinn und Zweck.

Das Ergebnis lässt keine Fragen offen. So konkret wie irgend möglich wird der *Begriff der „umfassenden Modernisierung“ praxisgerecht definiert* mit den Hinweisen auf

- die vergleichbaren Neubaukosten²⁴,
- die Drittelgrenze²⁵,
- insbesondere: die „Bereinigung“ des Kostenaufwands durch zeitanteiligen Abzug der fiktiven Instandhaltungskosten²⁶,
- die qualitative Verbesserung des Zustands der Wohnung²⁷,
- insbesondere die Bedeutung energetischer Maßnahmen²⁸ und
- Gleichwertigkeit des Kostenfaktors und der Verbesserung des baulichen Zustands.²⁹

Dass bei der Ermittlung des fiktiven Kostenanteils für ersparten Instandhaltungsaufwand dem Tatrichter die Möglichkeit einer Schätzung gem. § 287 Abs. 2 ZPO offenstehen muss, liegt auf der Hand, wird vom Senat aber ausdrücklich klargestellt.³⁰

2) Notwendige Prüfung einzelner Maßnahmen - ein kurzer Rückblick

Anders als der mit Urteil vom 17. Juni 2020³¹ entschiedene Fall bot der vorliegende Sachverhalt keinen Anlass (und keine Gelegenheit), die dargelegten Grundsätze anhand einzelner Bauteile oder Installationen zu konkretisieren. Deshalb soll an dieser Stelle zur Ergänzung (ausnahmsweise) auf die betreffenden Ausführungen der Besprechung jener Entscheidung zurückgegriffen werden (Zitat):

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

²⁴ Rn 20

²⁵ aaO

²⁶ Rn. 26, 29 ff

²⁷ Rn. 33

²⁸ Rn. 36

²⁹ Rn. 34 ff

³⁰ Rn. 23, 41

³¹ VIII ZR 81/19 aaO (Fn. 3)

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.³²

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.³³ (Ende des Zitats)

Auswirkungen für die Praxis:

1) Empfehlung Vermieter

Der Schwerpunkt des Urteils vom 11. November 2020 liegt zweifellos auf dem Komplex der modernisierenden Erneuerung mit der Schätzung und dem Abzug des fiktiven Kostenanteils für noch nicht fällige, aber demnächst notwendige und deshalb „ersparte“ Instandhaltungskosten. Dennoch ergeben sich *aus der umfassenden Begründung unmittelbare Auswirkungen für die Praxis* insbesondere auf der Seite des Vermieters, und zwar bereits im Stadium der Planung einer Modernisierung, aber ebenso für die Mieterhöhung selbst.

A. *Vorweg: die Planung einer umfassenden Modernisierung*

Für den Vermieter, der eine erhebliche Modernisierung einer Mietwohnung *plant*, empfiehlt es sich, zunächst die *Vorgaben dieses Urteiles quasi als Checkliste zu nutzen* und sodann Schritt für Schritt vorzugehen: Der im Urteil (Rn. 14) (alternativ) erwähnte *Betrag von 2.000 €/m² Wohnfläche für einen Neubau* (ohne Grundstückskosten) bzw. *ein Drittel dieses Betrages - aufgerundet 700,-€/m² Wohnfläche - als Kosten-Maßstab für die Annahme einer um-*

³² Rn. 49

³³ Rn. 52

fassenden Modernisierung wird verschiedentlich auch im Schrifttum genannt (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus*, Mietrecht, 14. Aufl., § 556f Rn. 9; Blank/*Börstinghaus*, Miete, 6. Aufl., § 556f Rn. 11, dort auch mit Hinweisen auf die einschlägige Rechtsprechung des LG Berlin; Staudinger/*V. Emmerich* (2018) BGB § 556f, Rn. 6; *Wichert* in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl. 2018, § 556f BGB, Rn. 10).

- a) *Vergleichbare Neubaukosten*: 2.000 €/m², davon 1/3 = rd. 700 €/m²,
evtl. Zu- oder Abschlag bei regionalen Abweichungen
- b) *Konkrete, sachkundige Kostenschätzung für die geplanten Maßnahmen* (Architekt, Handwerker-Kostenvoranschläge)
- c) „*Bereinigung*“: *der Baukosten*: Möglichst genaue Schätzung und Abzug zeitanteiliger fiktiver *Erhaltungskosten* (Leitsatz 2 b) und Rn. 26, 29)
- d) *Umrechnung Kosten je Quadratmeter Wohnfläche*: mindestens 700 €/m²?
- e) *Qualitative Verbesserung* (= Modernisierung!)? Insbesondere: Sanitär, Heizung, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen, energetische Eigenschaften (Rn. 33)

B. *Nach Abschluss der Maßnahme*:

- a) Mieterhöhung *umfassend und nachvollziehbar begründen* entsprechend der „*Checkliste*“ unter A.; Belegeinsicht anbieten.
- b) *Hinweis auf erste Vermietung* nach der Modernisierung!

2) Empfehlung Mieter: Bei Bedarf Belege anfordern. Im Zweifel Miete unter Vorbehalt der Rückforderung zahlen; rechtskundigen Rat einholen. (u.U. schwierige Sach- und Rechtslage).