

Modernisierungsankündigung, zeitlicher Zusammenhang mit der Modernisierung und Mieterhöhung (§§ 555c ff BGB): ein herausragender Fall aus dem Lehrbuch

BGH, Urteil vom 18. März 2021 – VIII ZR 305/19¹

Bisweilen gibt es Entscheidungen des BGH, die auf den ersten Blick nicht unbedingt aufregend erscheinen und deren Bedeutung erst beim Studium der Gründe ersichtlich wird. Das Urteil vom 18. März 2021 sprengt jedoch jeden Rahmen: Es ist ergangen zu einer *Musterfeststellungsklage i.S.d. § 606 ZPO* - eine neue, seit dem 1. November 2018 bestehende Klageform mit dem speziellen Zweck des Verbraucherschutzes. Beim BGH waren bis zu der vorliegenden Entscheidung lediglich zwei derartige Verfahren anhängig gewesen.² *Die eigentliche, herausragende Bedeutung des Urteils vom 18. März 2021* liegt indessen in seiner *umfangreichen, in jeder Hinsicht überzeugenden und geradezu lehrbuchartigen Begründung* - und dies ist umso bemerkenswerter, als das Ergebnis auf den ersten Blick - in Bezug auf den Grundsatz von Treu und Glauben, genauer: das Verbot treuwidrigen Verhaltens (§ 242 BGB) - fast bedenklich erscheint. Kurz gesagt: Es gibt wenig BGH-Entscheidungen, die so präzise, dogmatisch sauber und konsequent begründet sind wie dieses Urteil des VIII. Senats. Die Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ war geradezu zwingend.

Der Fall:

(1) Mieterhöhung nach Modernisierung Es geht um die Mieterhöhung für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, die die Vermieterin für einen in München gelegenen Wohnblock mit insgesamt 23 Gebäuden geplant hatte. Mit Schreiben vom 27. Dezember 2018 kündigte der Verwalter namens und im Auftrag der Vermieterin den Mietern umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an, die im Zeitraum von Dezember 2019 bis Juni 2023 durchgeführt werden sollten, und zwar die Anbringung einer Wärmedämmung an den Außenwänden, der Austausch sämtlicher Fenster, die Anbringung von Rollläden an sämtlichen Wohnungsfenstern, im Erdgeschoss der Austausch der straßenseitigen Rollläden, der Anbau von Balkonen zum Innenhof hin sowie der Austausch der Wohnungseingangstüren. Die Baumaßnahmen würden die Einsparung von Energie sowie eine Steigerung des Wohnwertes bezwecken. Wegen des erheblichen „planerischen Vorlaufs“ werde die Modernisierungsmaßnahme erst in etwa einem Jahr - ab Dezember 2019 - beginnen und sodann in sechs, näher beschriebenen Bauabschnitten durchgeführt werden.

Für die verschiedenen Maßnahmen werden die auszuführenden Arbeiten, die Höhe der Energieeinsparung oder der Steigerung des Wohnwertes, der Anteil der darin eingeschlossenen Instandsetzungsmaßnahmen, die jeweils erforderlichen Arbeiten in der jeweiligen Wohnung und deren Zeitdauer beschrieben; außerdem werden die voraussichtlichen Kosten

¹ Grundeigentum 2021, 621 (Stand 12. Juni 2021)

² Entscheidungen vom 17. November 2020, XI ZB 1/19 und XI ZR 171/19

und die Mieterhöhung für die Wohnung genannt. Auf das Sonderkündigungsrecht gem. § 555e BGB und den Härteeinwand (§ 555d BGB) mit jeweils verlängerten Fristen wird besonders hingewiesen.

(2) Modernisierungsankündigung und Musterfeststellungsklage Mit Schreiben vom 28. Januar 2019 forderte der Kläger, ein in die Liste der qualifizierten Einrichtungen (§§ 3, 4 UKlaG) eingetragener Mieterverein, der einen Teil der Mieter vertritt, die Vermieterin auf, gegenüber einer Reihe seiner Mitglieder zu erklären, dass die angekündigten Mieterhöhungen nicht nach der bis zum 31. Dezember 2018, sondern nach der ab dem 1. Januar 2019 geltenden Fassung des § 559 Abs. 1 BGB vorgenommen würden. Da die Vermieterin dieser Aufforderung nicht nachkam, erhob der Mieterverein die vorliegende *Musterfeststellungsklage mit dem (Haupt-)Antrag festzustellen, dass die Modernisierungsankündigung vom 27. Dezember 2018 nicht Grundlage einer Mieterhöhung sein könne*. Überdies enthält die Klage insgesamt nicht weniger als neun Hilfsanträge³, u.a. den Antrag (Nr. 8) festzustellen, dass die Mieterhöhung nur nach der neuen, ab 1. Januar 2019 geltenden Fassung des § 559 Abs. 1 BGB erfolgen könne.

(3) Die OLG-Entscheidung Diesem (Hilfs-)Antrag Nr. 8 hat das OLG (München) unter Bezugnahme auf die Übergangsbestimmung des Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB stattgegeben, und zwar im Wesentlichen mit der Begründung, es fehle an dem erforderlichen engen zeitlichen Zusammenhang zwischen der Modernisierungsankündigung vom 27. Dezember 2018 und dem geplanten Baubeginn, eine seriöse Kostenschätzung sei deshalb noch nicht möglich. Dieser Verstoß gegen die Vorgaben des § 555c Abs. 1 BGB habe zur Folge, dass die Vermieterin die Modernisierungskosten nur nach der zum Zeitpunkt der tatsächlichen Mieterhöhung geltenden Fassung des § 559 BGB umlegen könne. Die Modernisierungsankündigung sei nur deshalb vor dem 31. Dezember 2018 erfolgt, um der Beklagten (der Vermieterin) die Möglichkeit zu eröffnen, die Mieten ohne die ab dem 1. Januar 2019 geltenden Kappungsgrenzen zu erhöhen.⁴

Die Entscheidung:

Auf die (vom OLG zugelassene) Revision der Vermieterin hat der Senat das Urteil des OLG aufgehoben und die (Musterfeststellungs-)Klage in vollem Umfang abgewiesen.

1) Zulässigkeit der Musterfeststellungsklage (§ 606 ZPO)

Die Zulässigkeit der von dem Mieterverein erhobenen Musterfeststellungsklage hat das OLG zu Recht bejaht. Die detaillierten formellen Voraussetzungen für die Annahme einer *qualifizierten Einrichtung i.S.d. § 606 Abs. 1 S. 1 und S. 2 Nr. 1 - 5 ZPO* (Zahl der Mitglieder, Eintragung in der Liste nach § 4 UKlaG, satzungsgemäße Aufgaben, keine Gewinnerzielungsabsicht und 5-Prozentgrenze der Fremdmittel) werden in dem Urteil im Einzelnen dargelegt

³ Rn. 8

⁴ Rn. 17, 18

und bejaht.⁵ Anhaltspunkte für etwaige Zweifel in dieser Richtung bestehen nicht. Gleiches gilt für die besonderen Zulässigkeitskriterien des § 606 Abs. 3 ZPO).⁶

2) Zulässigkeit des Hauptantrages und der Hilfsanträge Nr. 8 und 9

Der mit der Anschlussrevision des Klägers weiterverfolgte Hauptantrag *festzustellen, dass die Modernisierungsankündigung vom 27. Dezember 2018 nicht Grundlage einer Mieterhöhung sein könne*, ist entgegen der Auffassung des OLG zulässig. Der Senat legt diesen Antrag dahin aus, dass mit ihm die Feststellung begehrt wird, dass dem Schreiben vom 27. Dezember 2018 keine ordnungsgemäße, den Anforderungen des § 555c BGB entsprechende Modernisierungsankündigung zugrundelag. Dieses „Feststellungsziel“ lässt sich jedoch *abstrakt und einheitlich für alle Mietverhältnisse* klären. Individuelle Fragen, die nur einzelne Mieter betreffen, wie etwa die konkrete Mieterhöhung oder der Härteeinwand, sind für die Prüfung der allgemeinen Voraussetzungen des § 555c Abs. 1 BGB nicht von Bedeutung.⁷

Auch die beiden Hilfsanträge Nr. 8 und 9 sind zulässig; Ziel dieser Anträge ist die Feststellung, dass *das bis zum 31. Dezember 2018 geltende Recht nicht anzuwenden bzw. das ab dem 1. Januar 2019 geltende Recht maßgebend ist*. Auch diese Fragen sind allgemein für alle von der Feststellungsklage erfassten Mietverhältnisse zu beantworten.⁸

3) Unbegründetheit des Hauptantrages und der beiden noch anhängigen Hilfsanträge

Das BGH-Urteil zeichnet sich u.a. durch eine übersichtliche Gliederung aus. Dies beginnt bei der einleitenden Aufzählung des notwendigen Inhalts einer Modernisierungsankündigung (§ 555c Abs. 1 S. 2 BGB)⁹, über die Aufzählung der einzelnen allgemeinen und besonderen Anforderungen einer Modernisierungsankündigung bis hin zu dem wohl zentralen Punkt der Prüfung eines rechtmisbräuchlichen Verhaltens der Vermieterin und den entsprechenden „Fundstellen“ in den Urteilsgründen.¹⁰

a) Der erforderliche Mindestinhalt der Modernisierungsankündigung; grundsätzliche Erwägungen zur Auslegung des § 555c Abs. 1 BGB

Als Beginn der Modernisierungsmaßnahmen ist in der Ankündigung die Herstellung der Balkonfundamente ab dem 2. Dezember 2019 angegeben mit der Folge, dass die Ankündigung etwa 11 Monate zuvor erfolgte.

Für die Umschreibung des *notwenigen, aber auch ausreichenden Mindestinhalts* der Ankündigung orientiert sich der Senat *einerseits am Informationsbedürfnis des Mieters*, dem eine sachgerechte Beurteilung der Modernisierungsmaßnahme, insbesondere hinsichtlich seiner Duldungspflicht, der ihn betreffenden Maßnahmen und etwaiger zu ziehender vertraglicher

⁵ Rn. 21, 22

⁶ Rn. 23

⁷ Rn. 26 - 28

⁸ Rn. 29 - 31

⁹ Rn. 34

¹⁰ Rn. 35; näher dazu Rn. 36 ff, 48 ff und 69 ff

Konsequenzen ermöglicht werden soll. *Andererseits* soll die *Befugnis des Vermieters zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen nicht* durch eine Überziehung der formellen Anforderungen *unvertretbar verkürzt werden*.¹¹ Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

aa) *Ausreichende Angaben über Art und voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen (§ 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 u. 2 BGB)*

Das Schreiben vom 27. Dezember 2018 ermöglicht den Mietern - ggf. mit sachverständiger Hilfe - die Abschätzung der Folgen für den Mietgebrauch und einer nachhaltigen Energieeinsparung; entsprechende detaillierte Angaben sind enthalten. In zeitlicher Hinsicht sind Beginn und Ende der gesamten Maßnahme und der einzelner Bauabschnitte genannt. Konkrete Ausschreibungen oder Aufträge fordert das Gesetz nach seinem Wortlaut („voraussichtlicher Umfang“ usw., § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 u. 2 BGB) nicht. Eine Schätzung („Prognose“) auf der Grundlage von Erfahrungswerten ist ausreichend, zumal angesichts der gesetzlichen Mindestfrist (von drei Monaten, § 555c Abs. 1 S. 1 BGB) und des erheblichen Umfangs der Gesamtmaßnahme mit zeitlichen Verschiebungen gerechnet werden muss.¹²

Durch die relativ detaillierten Angaben auch zu Beginn und Ende von Einzelmaßnahmen kann sich der Mieter frühzeitig auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen einstellen, ggf. auch hinsichtlich einer Suche nach einer anderen Wohnung. Im vorliegenden Fall hat die Vermieterin die Einschätzung noch durch die Zusage näherer zeitlicher Ankündigungen jeweils vier Wochen vor den Einzelmaßnahmen erleichtert.¹³

bb) *Ausreichende Angaben zu der voraussichtlichen Mieterhöhung (§ 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3)*

Als Grundlage für die zu erwartende Mieterhöhung sind in der Ankündigung für die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen die *voraussichtlichen Gesamtkosten, der Anteil der (abzuziehenden) Instandhaltungskosten, der Betrag für die betroffene Wohnung sowie schließlich der konkrete Betrag von 11% der auf die Wohnung entfallenden (umlegbaren) Kosten als voraussichtliche Mieterhöhung* angegeben; auf die Reduzierungsmöglichkeit nach der gesetzlichen Härtefallregelung¹⁴ wird eigens hingewiesen.

Eine Schätzung - ähnlich wie bei den Angaben zur Art und Umfang der geplanten Maßnahmen - auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Einheitspreisen reicht insoweit aus; sie ermöglicht dem Mieter die Prüfung, ob er evtl. Härtegründe nach § 555d Abs. 3 BGB geltend machen kann.¹⁵

cc) *Auslegung des § 555c Abs. 1 BGB: Zeitlicher „Vorlauf“ der Modernisierungsankündigung von mehr als 11 Monaten ist nicht zu beanstanden*

¹¹ Rn. 38 unter Bezugnahme auf das Senatsurteil vom 20. Mai 2020 - VIII ZR 55/19, NJW-RR 2020, 892, Rn. 23

¹² Rn. 42 ff

¹³ Rn. 45

¹⁴ § 559 Abs. 4 BGB

¹⁵ Rn. 47

Ausgangspunkt für die Frage, ob der relativ lange zeitliche „Vorlauf“ der Ankündigung von mehr als 11 Monaten vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme bedenklich ist, ist die Erwägung, dass

*die Ankündigung dann zulässig ist, wenn die Planungen so weit fortgeschritten sind, dass die inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 BGB eingehalten werden können. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungsankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsmaßnahme im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes bedarf es dagegen nicht.*¹⁶

Diese Frage ist in der Literatur sehr umstritten. Verneint wird die Wirksamkeit einer derartigen „frühzeitigen“ Ankündigung u.a. für den Fall, dass sie allein der Nutzung der (für den Vermieter günstigen) Übergangsregelung des Art. 229 § 49 EGBGB dient. Nach anderer Auffassung soll allein entscheidend sein, dass

*die im Tatbestand des § 555c Abs. 1 BGB ausdrücklich genannten inhaltlichen Voraussetzungen eingehalten werden können.*¹⁷

Diese Auffassung trifft zu, was der Senat sodann mit einer *geradezu schulmäßigen, sehr lesenswerten und uneingeschränkt überzeugenden Auslegung des § 555c Abs. 1 S. 1 BGB nach seinem Wortlaut, der „Gesetzeshistorie“ und -begründung sowie dem Sinn und Zweck der Bestimmung* begründet.

(a) Zum *Wortlaut*: Der Begriff „spätestens“ bezeichnet eine Mindestfrist, schließt aber eine frühere Ankündigung naturgemäß nicht aus.¹⁸

(b) Ausführlich stellt der Senat sodann die *Entstehungsgeschichte der Norm einschließlich der Begründungen* seit dem Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen vom 23. August 1976 bis hin zum Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 dar, insbesondere auch, was die Einfügung des Wortes „spätestens“ betrifft, und der damit bezweckten Klarstellung der Zulässigkeit einer früheren Ankündigung, und zwar *ohne eine Höchstfrist*.¹⁹

(c) *Sinn und Zweck der Vorschrift* ist der Schutz des Mieters vor kurzfristigen Modernisierungen und die *Einräumung einer Bedenkzeit einschließlich eines Sonderkündigungsrechts*. Eine frühzeitige Ankündigung ist für den Mieter eher von Vorteil. Dass der Mieter das Sonderkündigungsrecht nur bis zum Ablauf des übernächsten Monats nach Zugang der Modernisierungsankündigung ausüben kann, benachteiligt ihn jedenfalls nicht unangemessen, und das Risiko einer möglichen Belastung mit dem relativ frühzeitigen Beginn der Baumaßnahme ist ausgeschlossen.²⁰

¹⁶ so wörtlich in Rn. 49

¹⁷ Rn. 50 m.w.Nachw.

¹⁸ Rn. 52

¹⁹ Rn. 53, 54

²⁰ Rn. 55 ff, 61

Auch der Umstand, dass der Mieter bei einer frühzeitigen Ankündigung auch etwaige Härtegründe - einen vorschriftsmäßigen Hinweis in der Ankündigung vorausgesetzt - frühzeitig geltend machen muss (§ 555d Abs. 3 BGB), beeinträchtigt ihn nicht unangemessen. Nach Fristablauf eingetretene Härtegründe kann er ohnehin noch nachträglich - unverzüglich - geltend machen (§ 555d Abs. 4 BGB).

Schließlich benachteiligt auch die mögliche Ungenauigkeit der in einer frühzeitigen Modernisierungsankündigung mitgeteilten voraussichtlichen Mieterhöhung den Mieter nicht unangemessen, weil bei einer Überschreitung der angekündigten Mieterhöhung um mehr als 10 % die Ausschlussfristen des § 555d Abs. 3 - 5 BGB nicht eingreifen (§ 559 Abs. 5 S. 2 BGB).

In die umfassende *Abwägung der beiderseitigen Belange* bezieht der Senat schließlich auch das *Interesse des Vermieters an der Planungssicherheit* durch eine frühzeitige Ankündigung ein. Dazu zählt auch die Kenntnis von etwaigen Härtegründen der Mieterseite. Besonderer zusätzlicher Gründe für eine frühe Ankündigung bedarf es deshalb nicht.

b) *Die Kernfrage: Rechtsmissbräuchliche Ausnutzung der Übergangsbestimmung des Art. 229 § 49 Abs. 1 S. 1 EGBGB?*

Die zentrale Frage, die sich angesichts des zeitlichen Ablaufs des gesamten Modernisierungsvorhabens der Vermieterin geradezu aufdrängt, betrifft den Einwand des Rechtsmissbrauchs; diese Frage stellte sich im ersten Rechtszug der Musterfeststellungsklage nicht, weil das OLG die Modernisierungsankündigung bereits wegen des fehlenden engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Beginn der Maßnahme für unwirksam gehalten hat.

Gegen die Annahme eines Rechtsmissbrauchs spricht bereits das „mieterfreundliche“ Verhalten der Vermieterin im Zusammenhang mit der Modernisierungsankündigung, und zwar durch die Verlängerung der Sonderkündigungsfrist auf bis zu drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten an den einzelnen Gebäuden und der Frist für die Geltendmachung von Härtegründen bezüglich der Baumaßnahmen und der Mieterhöhung.

aa) *Auslegung des Art. 229 § 49 Abs.:1 S. 2 EGBGB nach dem Wortlaut und der Gesetzesbegründung*

Dass die sachlichen Voraussetzungen der Wirksamkeit der Modernisierungsankündigung erfüllt waren, die *Ankündigung mithin ordnungsgemäß erfolgt ist*, hat der Senat bereits dargelegt; für die Anwendung der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 49 Abs. 1 S. 2 EGBGB mit der Folge, dass es für die Mieterhöhung auf den Zugang der *Mieterhöhungserklärung* nach § 559b Abs. 1 S. 1 BGB ankommt, gibt *der Wortlaut der Übergangsbestimmung* nichts her. In diesem Zusammenhang greift der Senat auch auf die *Gesetzesbegründung* des Art. 229 § 49 Abs. 1 S. 2 EGBGB zurück und gelangt so zu dem Ergebnis, dass

*der Gesetzgeber als Stichtag für die Anwendung neuen Rechts rein formal den Zugang einer den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Modernisierungsankündigung gewählt hat;*²¹

weitere Voraussetzungen, insbesondere etwa einen engen Zusammenhang mit dem Ausführungsbeginn, hat er nicht gefordert.

bb) *Auslegung der Übergangsregelung des Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB nach ihrem Sinn und Zweck*

Sinn und Zweck der Übergangsregelung ist in erster Linie die *Rechtssicherheit für Sachverhalte, die vor dem 31. Dezember 2018 begonnen haben, aber noch nicht beendet sind*. Die Komplexe sollen *einheitlich nach dem im Zeitpunkt der Ankündigung geltenden Recht* behandelt werden. Auf diese Weise *erhalten der Vermieter Rechtssicherheit für seine weitere Planung, der Mieter hinsichtlich der voraussichtlichen Kosten; dieser zeitliche Gleichlauf zwischen dem materiellen Recht (§ 555c Abs. 1 BGB) und der Übergangsregelung* spricht gegen zusätzliche, nur im Rahmen der Übergangsregelung geltende inhaltliche Anforderungen an die Modernisierungsankündigung oder den zeitlichen Zusammenhang zwischen dieser und dem Ausführungsbeginn.²²

Der Senat verkennt nicht, dass eine *Stichtagsregelung* für die Beteiligten Vor- und Nachteile mit sich bringen kann, hier für den also Mieter die höhere Beteiligung an den Modernisierungskosten. Die vom Gesetzgeber vorgenommene Abwägung ist hinzunehmen - für den Mieter auch im Hinblick auf den „älteren“ Bestand seines Mietverhältnisses.²³

cc) *Geltendmachung der Übergangsregelung des Art. 229 § 49 Abs.:1 S. 1 EGBGB: Grundsätzliche und konkrete Erwägungen, Ergebnis: kein Rechtsmissbrauch (§ 242 BGB)*

Seine „sensiblen“ Erwägungen zur Frage eines Rechtsmissbrauchs (der Vermieterin) leitet der Senat mit einer - alle wesentlichen Argumente aufgreifenden - *Definition des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB)* ein. Danach bildet dieser Grundsatz

eine allen Rechten, Rechtslagen und Rechtsnormen immanente Inhaltsbegrenzung und setzt der (auch gesetzlich zulässigen) Rechtsausübung dort Schranken, wo sie zu untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit offensichtlich unvereinbaren Ergebnissen führt (...). Insbesondere muss § 242 BGB dann in Betracht gezogen werden, wenn die Anwendung der gesetzlichen Vorschriften einen im Einzelfall bestehenden Interessenkonflikt nicht hinreichend zu erfassen vermag und für einen der Beteiligten ein unzumutbar unbilliges Ergebnis zur Folge hätte (...). Die Anwendung des § 242

²¹ Rn. 77

²² Rn. 78

²³ Rn. 79

*BGB muss jedoch, soweit sie von der gesetzlichen Regelung abweicht, auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben.*²⁴

Dazu bedarf es im Einzelfall einer umfassenden Bewertung der gesamten Umstände des Falles.

Auf der Grundlage der vom OLG getroffenen Feststellungen kann der Senat die für alle Mieter gleichlaufenden Interessen im vorliegenden Musterfeststellungsverfahren selbst bewerten. Nach der gebotenen Abwägung mit den Interessen der Vermieterin ist der Umstand, dass die Vermieterin mit der Modernisierungsankündigung kurz vor Jahresende 2018 von der für sie günstigen Übergangsregelung (des Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB) Gebrauch gemacht hat, nicht als treuwidrig anzusehen; sie entspricht der vom Gesetzgeber vorgenommenen Interessenabwägung.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht (ausnahmsweise) aus dem zeitlichen Vorlauf der Anündigung vor dem Beginn der Bauarbeiten. Die Vermieterin hat, wie ausgeführt, die inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 BGB eingehalten. Es bestand für sie *ein erhebliches und legitimes Eigeninteresse an der Sicherung der für sie günstigen Rechtslage*.²⁵ Zu einem Verzicht, um den Mietern eine ihnen damals noch nicht zustehende günstigere Rechtsposition zu verschaffen, war sie nicht verpflichtet. Für die Mieter stellte es keine unzumutbare Belastung dar, wenn die Modernisierungsmaßnahme zu der bis Ende 2018 als angemessen angesehenen Erhöhung der Jahresmiete um 11% führte.²⁶

4) *Ergebnis: Abweisung der Klage, Zurückweisung der Anschlussrevision*

Da es weiterer Feststellungen nicht bedurfte, konnte der Senat in der Sache entscheiden, und zwar mit dem Ergebnis der Abweisung der Klage (in vollem Umfang) und der Zurückweisung der Anschlussrevision.

Leitsätze.

a) Eine Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB ist in zeitlicher Hinsicht dann zulässig, wenn die Planungen so weit fortgeschritten sind, dass die inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 BGB eingehalten werden können. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen einer Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB und dem dort angekündigten voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsmaßnahme im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes bedarf es dagegen nicht.

b) Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB stellt an eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung keine weitergehenden Anforderungen als § 555c Abs. 1 BGB und setzt das Vorliegen eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen einer Modernisie-

²⁴ Rn. 81 unter Bezugnahme auf die einschlägige Rspr. des Senats, insbesondere das Urteil vom 8. Juli 2020 - VIII ZR163/18, BGHZ 226, 208 Rn. 42

²⁵ Rn. 86

²⁶ Rn. 87

rungsankündigung und dem Ausführungsbeginn ebenfalls nicht voraus. Vielmehr ist eine Modernisierungsankündigung ordnungsgemäß im Sinne von Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB, wenn sie die Voraussetzungen des § 555c Abs. 1 BGB erfüllt. Ist dem Mieter bis zum 31. Dezember 2018 eine in diesem Sinne ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung zugegangen, führt dies zur Anwendung von §§ 555c und 559 BGB in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung.

c) Es ist nicht rechtsmissbräuchlich, wenn ein Vermieter einer großen Wohnanlage seinen Mietern bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen eine den Anforderungen des § 555c BGB genügende Modernisierungsankündigung noch vor dem 31. Dezember 2018 und somit mehr als elf Monate vor dem geplanten Ausführungsbeginn zusendet, damit für die nach der Modernisierung beabsichtigte Mieterhöhung nach der Übergangsregelung des Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB noch die für ihn vorteilhafte, bis zu diesem Zeitpunkt geltende Fassung der §§ 555c und § 559 BGB Anwendung findet.

Anmerkungen

Nach der ersten Lektüre des Tatbestandes drängt sich dem „unbefangenen“ Leser der Einschätzung auf, dass hier der geradezu klassische Fall eines treuwidrigen Verhaltens vorliegt. Die Übermittlung der Modernisierungsankündigung unmittelbar vor dem Stichtag 31. Dezember 2018 mit dem offenkundigen Ziel, die für die Vermieterin günstige Übergangsregelung des Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 1 EGBGB mit der Möglichkeit der Mieterhöhung um 11% p.a. - anstelle der ab dem 1. Januar 2019 geltenden „Rate“ von lediglich 8% - in Anspruch zu nehmen, mit der angekündigten Modernisierung jedoch erst fast ein Jahr später, am 2. Dezember 2019 zu beginnen, erscheint mehr als bedenklich. Wenn man nach dem Studium der Begründung dieses Vorgehen der Vermieterin dennoch akzeptiert, dann liegt dies an der äußerst sorgfältigen, sehr gut nachvollziehbaren und überzeugenden Begründung des Urteils vom 18. März 2021, einschließlich der offen erörterten wirtschaftlichen Interessen der Vermieterin.

1) Die Musterfeststellungsklage

a) *Der klagende Mieterverein als qualifizierte Einrichtung i.S.d. § 606 Abs.1 ZPO*

Die mit Wirkung vom 1. November 2018 eingeführte neuartige Klageform der Musterfeststellungsklage hat es bisher nicht allzu oft bis zum BGH geschafft. Die Revision, die dem Urteil vom 18. März 2021 zugrundeliegt, ist offensichtlich im November 2019, mithin kurz nach dem ersten „Geburtstag“ der Musterfeststellungsklage, beim VIII. Senat eingegangen, und sie war für ihn das erste derartige Verfahren. Deshalb war es sinnvoll, dass die eigentlichen Entscheidungsgründe mit Ausführungen zur Zulässigkeit dieser Klage beginnen, insbesondere zur Eigenschaft des klagenden Mietvereins als qualifizierte Einrichtung i.S.d. § 606 Abs. 1 ZPO, und zwar nach der Zahl seiner Mitglieder, seiner Eintragung in die Liste nach § 4 UKlaG, der Wahrnehmung von Verbraucherinteressen, der fehlenden Gewinnerzielungs-

absicht sowie der Einhaltung der 5%-Grenze hinsichtlich etwaiger Zuwendungen von Unternehmen (§ 606 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 - 5 ZPO).²⁷ Die entsprechenden tatsächlichen Grundlagen konnte der Senat zum Teil der Satzung des Vereins entnehmen, i.Ü. waren sie in der ersten Instanz vom OLG festgestellt.

b) Zulässigkeit des Hauptantrages und der Hilfsanträge

Ohne auf die Einzelheiten einzugehen, sei an dieser Stelle nur erwähnt, dass entscheidend für die Zulässigkeit der verschiedenen Klageanträge die *grundsätzliche Klärung der Wirksamkeit der Modernisierungsankündigung vom 27. Dezember 2018* ist und *nicht die Beantwortung individueller Fragen einzelner Mieter*, etwa hinsichtlich der Duldungspflicht oder der Mieterhöhung.²⁸

2) Die Modernisierungsankündigung: Grundsatzfragen, zeitlicher Zusammenhang mit der Baumaßnahme, rechtmisbräuchliche Geltendmachung der „vermieterfreundlichen“ Übergangsregelung?

a) Notwendiger Inhalt der Modernisierungsankündigung

Detailliert befasst sich der Senat mit dem notwendigen Inhalt der Modernisierungsankündigung - ein Punkt, dem angesichts des zeitlichen Vorlaufs (von 11 Monaten) und Umfangs (von dreieinhalb Jahren)²⁹ erhebliche Bedeutung zukommt. Der Senat knüpft hier an den Gesetzeswortlaut - konkret: den Begriff „voraussichtlich“ in § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 - 3 BGB - an und zieht so den naheliegenden Schluss, dass vom Vermieter keine feststehenden Angaben, sondern eine *Prognose* verlangt wird.³⁰ Diesem Maßstab entspricht die vorliegende Modernisierungsankündigung, insbesondere auch im Hinblick auf die sehr konkreten Angaben zur Mieterhöhung einschließlich des Hinweises auf die Reduzierungsmöglichkeit aus Härtegründen.³¹

b) Auslegung des § 555c Abs. 1 BGB: zeitlicher Vorlauf von 11 Monaten - ein unwirksamer „Trick“?

Die zentrale Aussage der Entscheidung - die Wirksamkeit der Modernisierungsankündigung trotz des zeitlichen Vorlaufs von fast einem Jahr - begründet der Senat mit einer uneingeschränkt überzeugenden, geradezu lehrbuchartigen Auslegung des § 555c Abs. 1 BGB. Dieser höchstrichterlichen Auslegung kommt besondere Bedeutung in zweifacher Hinsicht zu: Zum einen wegen der stark divergierenden einschlägigen Literatur³², zum anderen wegen der erheblichen praktischen Auswirkungen der Stichtagsregelung des Art. 229 § 49 Abs.1 S. 1 und 2 EGBGB.

²⁷ Rn. 20 ff

²⁸ Rn. 28

²⁹ Rn. 38

³⁰ Rn. 39 ff

³¹ Rn. 46

³² näher hierzu Rn. 50

Ausgehend vom *Wortlaut* des § 555c Abs. 1 S. 1 BGB - konkret: dem Begriff „spätestens“³³ - über die eingehend dargelegte *Gesetzeshistorie und -begründung*³⁴ bis zum Kriterium *Sinn und Zweck der Vorschrift*³⁵ ist diese Auslegung Punkt für Punkt sauber nachzuvollziehen. Besonderes Gewicht legt der Senat naheliegenderweise auf die *Abwägung der Belange des Mieters (Schutzzweck)*³⁶ mit den *Interessen des Vermieters*.³⁷

c) *Unwirksamkeit der Modernisierungsankündigung wegen Rechtsmissbrauch?*

Wenn der von der Vermieterin gewählte erhebliche zeitliche Vorlauf der Modernisierungsankündigung vor dem Beginn der Baumaßnahmen den Voraussetzungen des § 555c Abs. 1 BGB entspricht, drängt sich unter den gegebenen Umständen für den klagenden Mieterverein und seine Mitglieder als letzter „Rettungsanker“ der Einwand des Rechtsmissbrauchs auf, und zwar vor allem im Hinblick auf die Höhe der Mieterhöhung. An dieser Stelle - im Zusammenhang mit der Vorschrift des § 555c Abs. 1 BGB - beschränkt sich der Senat auf die Frage der Wirksamkeit der *Ankündigung*, bejaht sie³⁸ und verweist auf die nachfolgenden Ausführungen zu der - letztlich entscheidenden - Nutzung der Übergangsregelung des Art. 229 § 49 Abs. 1 S. 1 und 2 EGBGB.

d) *Zuletzt: zur Übergangsregelung des Art. 229 § 49 Abs. 1 S. 1 und 2 EGBGB: Auslegung und Prüfung rechtsmissbräuchlicher Ausnutzung*

Für das OLG stellte sich, wie bereits erwähnt, die Frage des Rechtsmissbrauchs in diesem Zusammenhang nicht, da es die Möglichkeit einer Mieterhöhung nach dem bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Recht schon wegen des fehlenden engen zeitlichen Zusammenhangs mit der Maßnahme selbst verneint hatte.

aa) *Auslegung des Art. 229 § 49 Abs. 1 S. 1 und 2 EGBGB*

Ebenso systematisch und „schulmäßig“ wie bereits bei der Auslegung des § 555c Abs. 1 BGB geht der Senat auch im letzten Abschnitt vor. Relativ kompakt, aber mit allen notwendigen Details legt er dar, dass sich weder aus dem *Wortlaut* noch nach der *Gesetzesbegründung* oder dem *Sinn und Zweck der Übergangsregelung* das zusätzliche Erfordernis eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Ankündigung und dem tatsächlichen Beginn einer Modernisierungsmaßnahme herleiten lässt.³⁹ Ausdrücklich weist der Senat auf den bezweckten *Gleichlauf des materiellen Rechts und der Übergangsregelung* und das *Wesen einer Stichtagsregelung* mit den möglichen Vor- und Nachteilen für die Beteiligten hin. Konkret und anschaulich heißt es dort: *Die Mieterhöhung nach dem bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Recht, dem ihr zuvor begründetes Mietverhältnis unterlag, ist für die Mieter nicht*

³³ Rn. 52

³⁴ Rn. 53, 54

³⁵ Rn. 55 ff

³⁶ Rn. 59 - 66

³⁷ Rn. 67, 68

³⁸ Rn. 72

³⁹ Rn. 77, 78

unzumutbar. ein Anspruch darauf, von der Neuregelung profitieren zu können, besteht nicht.⁴⁰

bb) Kein Rechtsmissbrauch durch Nutzung der Übergangsregelung

Die abschließende und vielleicht „heikelste“ Frage beantwortet der Senat mit einem klaren „Nein“; er beginnt diesen Abschnitt mit der oben⁴¹ bereits zitierten, nicht neuen, aber nach wie vor gültigen grundsätzlichen und einprägsamen Definition. Nach diesem Maßstab ist das Verhalten der Vermieterin nicht als treuwidrig anzusehen. Zusammenfassend gelangt der Senat hier zu dem Ergebnis, dass *der Vermieterin ein erhebliches und legitimes Eigeninteresse zustand, auf dessen Wahrung sie nicht verzichten musste, um zu ihren eigenen Lasten den Mietern eine ihnen zu diesem Zeitpunkt noch nicht zustehende günstigere Rechtsposition zu verschaffen.*⁴² Mehr bleibt dazu nicht zu sagen.

3) Zusammenfassung / Auswirkungen für die Praxis

Will man das Urteil vom 18. März 2021 zusammenfassend bewerten, dann sollte man drei Punkte besonders bedenken:

- Der äußere Ablauf des Modernisierungskomplexes im konkreten Fall legt eine *kritische Bewertung des Verhaltens der Vermieterin* nahe.
- Derartige Bedenken *entkräftet der VIII: Senat* mit seiner *umfassenden, dogmatisch anspruchsvollen und überzeugenden Begründung*;
- bei all dem wird die *Abwägung der beiderseitigen Interessen* an keiner Stelle vernachlässigt.

Das Ergebnis: Eine *Musterfeststellungs-Entscheidung* ist nicht lediglich in verfahrensrechtlicher Hinsicht, sondern ebenso wegen der höchstrichterlichen Klärung einer materiellrechtlichen Frage von grundsätzlicher Bedeutung - *ein Fall aus dem Lehrbuch!*

Für die Praxis ist die Entscheidung wichtig vor allem wegen der Aussagen zum *notwendigen (und ausreichenden) Inhalt einer Modernisierungsankündigung* und zur Bedeutung einer Stichtagsregelung.

⁴⁰ Rn. 79

⁴¹ unter 3) b) cc)

⁴² Rn. 86