

Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB): Mehrere Einzelerhöhungen für trennbare Maßnahmen.

BGH, Urteil vom 28. April 2021 – VIII ZR 5/20¹

Mit dem Thema Mieterhöhung nach Modernisierung hat sich der VIII. Senat des BGH in der jüngeren Vergangenheit mehrfach unter allen möglichen Aspekten befasst - zuletzt in einer Grundsatzentscheidung vom 18. März 2021² zur Frage des zeitlichen Zusammenhangs der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen und den Konsequenzen für die Anwendung der Übergangsregelung des Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB (jährliche Mieterhöhung 11 oder 8 %). In dem aktuellen Urteil geht es um einen etwas schlichteren, aber ebenfalls praxisrelevanten Komplex, nämlich die Aufspaltung einer Modernisierungsmieterhöhung in mehrere Vorgänge bei der „gestaffelten“ Durchführung verschiedener Einzelmaßnahmen.

Der Fall:

Im Februar 2017 hatte die Vermieterin den Mietern die Durchführung zahlreicher Modernisierungsmaßnahmen angekündigt, u.a. Maßnahmen zur Energieeinsparung, den Anbau einer Balkonanlage sowie den Einbau neuer Wohnungseingangstüren mit verbessertem Schall-, Brand- und Einbruchschutz. Die voraussichtliche Dauer der Arbeiten hatte die Vermieterin mit 25 Wochen, die voraussichtliche Mieterhöhung für die Wohnung der Mieter mit 235 € monatlich angegeben.

Mit Schreiben vom 26. Juni 2018 erklärte die Vermieterin unter Bezugnahme auf die inzwischen durchgeführten Modernisierungen die Erhöhung der monatlichen Miete um 232,97 € auf 677,10 € ab dem 1. September 2018. Der Einbau der neuen Wohnungstüren, der erst im November 2018 erfolgte, war bei dieser Mieterhöhung noch nicht berücksichtigt.

Die Mieter verwiesen auf den fehlenden Abschluss des aus ihrer Sicht „untrennbaren Gesamtmodernisierungsvorhabens“ und zahlten die erhöhte Miete nur unter Vorbehalt. Mit der vorliegenden Klage fordern sie die ihrer Auffassung nach überzahlte Miete von 928,28 € zurück (§ 812 BGB) und überdies die Feststellung, dass die Vermieterin die erhöhte Miete erst ab einer neuen Erhöhungserklärung verlangen könne.

In den Vorinstanzen war die Klage erfolglos geblieben. Das Berufungsgericht war der Auffassung, bei dem Komplex handele es sich um mehrere trennbare Maßnahmen, und die Mieterhöhung stütze sich auf verschiedene abgeschlossene Maßnahmen (u.a. Arbeiten an den Fenstern im Treppenhaus und in der Wohnung, Balkonanbau, neue Haustür). Aus dem Ankündigungsscheiben ergebe sich nichts Gegenteiliges.

¹ WuM 2021, 371 (Stand 7. Juli 2021)

² VIII ZR 305/19, Grundeigentum 2021, 621, WuM 2021, 354; NZM 2021, 463 (Stand 7. Juli 2021)

Die Entscheidung

Der Senat hat die (vom Berufungsgericht zugelassene) Revision der Mieter zurückgewiesen und das Berufungsurteil in vollem Umfang bestätigt.

1) *Vorweg: Mieterhöhung nach der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Regelung (Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB)*

Vorweg stellt der Senat klar, dass im vorliegenden Fall für die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme (§ 555c BGB) und die Mieterhöhung (§ 559 BGB) noch die bis zum 31. Dezember 2018 geltende Regelung anzuwenden ist, weil den Mietern eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung vor diesem Termin zugegangen ist. Infolgedessen kann die Vermieterin die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

2) *„Gestaffelte“ Mieterhöhung bei mehreren trennbaren Einzelmaßnahmen*

a) Unter Bezugnahme auf seine einschlägige Rechtsprechung, u.a. das Urteil vom 17. Juni 2020³, weist der Senat darauf hin, dass ein Mieterhöhungsverlangen⁴ zwar grundsätzlich erst nach Abschluss der Arbeiten gestellt werden kann, dass aber *bei mehreren trennbaren Maßnahmen die Mieterhöhungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen* erfolgen können. Und wörtlich: *Da der Mieter auch vor Beendigung sämtlicher Maßnahmen von den bereits abgeschlossenen Baumaßnahmen profitiert, ist es nicht unangemessen, ihn im Rahmen der durch §§ 559 ff. BGB eingeräumten Möglichkeiten an den hierfür erforderlichen Kosten zu beteiligen.*⁵

So liegen die Dinge hier: Der Einbau der Wohnungstüren betrifft ein von den anderen Arbeiten an den Fenstern usw. trennbares Gewerk. An dieser Beurteilung ändert auch der Umstand, dass die Vermieterin die Maßnahmen in einem einheitlichen Schreiben angekündigt hat, nichts, und zwar *unabhängig davon, ob es sich bei der Modernisierungsankündigung um eine Willenserklärung oder um eine geschäftsähnliche Handlung handelt* - was in der mietrechtlichen Literatur und Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt wird.⁶

Nach alledem ist die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, die Mieterhöhung könne für die verschiedenen, trennbaren Maßnahmen getrennt erfolgen, aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

b) Schließlich ergibt sich auch aus dem *Zweck der Modernisierungsankündigung* nichts anderes. Sie soll dem Mieter eine sachgerechte Beurteilung einer Maßnahme, insbesondere

³ VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493; Grundeigentum 2020, 1046; NZM 2020, 795; ZMR 2020, 925; DWW 2021, 54

⁴ nicht zum ersten Mal verwendet der Senat hier den sachlich und rechtlich unzutreffenden Ausdruck „Mieterhöhungsverlangen“. Nur vorsorglich sei deshalb klargestellt, dass es sich bei der Mieterhöhung nach § 559 BGB um eine *einseitige, rechtsgestaltende Erklärung* des Vermieters handelt

⁵ Rn. 15

⁶ Rn. 19 m.w.Nachw.

hinsichtlich seiner Duldungspflicht ermöglichen, dient mithin dem (ergänzenden) Schutz des Mieters, nicht aber der Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer durchgeführten Maßnahme - auch gestaffelt - auf den Mieter umzulegen.⁷

Leitsatz

Werden tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) durchgeführt, kann der Vermieter mehrere Mieterhöhungen (§ 559b Abs. 1 BGB) bezüglich jeweils abgeschlossener Maßnahmen erklären (...)

Anmerkungen

1) *Im Mittelpunkt: Die Möglichkeit einer „etappenweisen“ Modernisierungsmieterhöhung.*

Die Frage, die der Senat in den beiden früheren zitierten Entscheidungen vom 28. September 2011 und 20. Mai 2020 eher beiläufig geklärt hat, steht im Mittelpunkt des neuen Urteils. Die Begründung, insbesondere der Hinweis auf den Zweck einer Modernisierungsankündigung⁸ und das wirtschaftliche „Gleichgewicht“ zwischen der Nutzung der abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter einerseits und seiner finanziellen Belastung andererseits bei der getrennten Mieterhöhung für trennbare und teilweise abgeschlossene Maßnahmen⁹ überzeugt uneingeschränkt.

2) *Das Urteil vom 16. Dezember 2020: „Doppelte“ Mieterhöhung bei Kombination von ortsüblicher Vergleichsmiete (§ 558 BGB) und Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB)*

In der Sache schließt sich die Entscheidung vom 28. April 2021 fast nahtlos an das Urteil vom 16. Dezember 2020¹⁰ an, in dem der Senat eine „doppelte“ Mieterhöhung nach einer Modernisierung unter einem anderen Aspekt gebilligt hat. In jenem Fall hatte die Vermieterin nach einer Modernisierung zunächst - mit Zustimmung der Mieterin - die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) unter Bezugnahme auf sechs vergleichbare Wohnungen erhöht. Einige Zeit später machte sie außerdem eine Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) um 79,21 € geltend. Dieses Vorgehen hat der Senat gebilligt, allerdings unter der Voraussetzung, dass bei dem zweiten Schritt - der Modernisierungsmieterhöhung - der zuvor vereinbarte Erhöhungsbetrag nach § 558 BGB abzuziehen ist, um eine zweifache Anrechnung der Modernisierungskosten zu vermeiden

Auswirkungen für die Praxis

Der Vorteil für den Vermieter: Zeitnahe Umlegung der Modernisierungskosten bei umfangreichen Maßnahmen oder längeren Unterbrechungen

⁷ Rn. 24

⁸ Rn. 24

⁹ Rn. 14

¹⁰ VIII ZR 367/18; DWW 2021, 15; Grundeigentum 2021, 177; WuM 2021, 109; NZM 2021, 297; ZMR 2021, 303

Für die Praxis bringt das Urteil die nicht unwichtige Klarstellung, dass der Vermieter bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen nicht gehindert ist, nach dem Abschluss einzelner trennbarer Maßnahmen die bis dahin angefallenen Kosten nach § 559 BGB auf die Mieter umzulegen, was insbesondere bei unvorhergesehenen Verzögerungen von Einzelmaßnahmen wirtschaftlich sinnvoll ist und - wie ausgeführt - den Mieter nicht unangemessen belastet. Ob ein solches Vorgehen im Hinblick auf das „Betriebsklima“ des Mietverhältnisses sinnvoll ist, kann nur der Vermieter im konkreten Fall beurteilen.