

Mieterhöhung nach Modernisierung – formelle Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung des Vermieters: nicht ganz neu, aber wichtig wegen der sehr sorgfältigen, umfassenden und überzeugenden Begründung

BGH, Urteil vom 28. September 2022 – VIII ZR 338/21¹

Einmal mehr hat sich der Eindruck bestätigt, dass Verfahren, in denen es um eine Mieterhöhung nach Modernisierung geht, mit einer gewissen Regelmäßigkeit zum VIII. Senat des BGH gelangen, und sie durchweg für die Praxis wichtige Fragen aufwerfen, die der Senat mit recht grundsätzlichen Ausführungen beantwortet. Ein neues Beispiel ist das Urteil vom 28. September 2022², das die Grundsätze für die Prüfung der formellen Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung des Vermieters mit einer nicht zu überbietenden Klarheit, Ausführlichkeit und Überzeugungskraft darlegt. Ergänzt wird dieser sehr gute Eindruck durch eine Anmerkung zur Frage der Verwirkung eines Anspruchs. Angesichts der Fülle wichtiger Aussagen musste die Darstellung des Urteils etwas ausführlicher als sonst ausfallen.

Kurzum: Das Urteil ist eine *Pflichtlektüre und ein präziser „Wegweiser“ für alle Mietrechtler* – Fehler wie in dem vorangegangenen Berufungsurteil dürfen jetzt nicht mehr vorkommen.

Der Fall:

Die Klägerin ist Mieterin einer preisfreien Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Bremen. Die Vermieterin hatte mit Schreiben vom 29. Januar 2015 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen der betreffenden Wohnung und des gesamten Gebäudes angekündigt. Nach der Durchführung dieser Maßnahmen teilte sie mit Schreiben vom 24. März 2016 der Mieterin mit, dass sich die Grundmiete infolge der Modernisierungsmaßnahmen zum 1. Juni 2016 von zuletzt 329,07 € um 109,15 € auf 438,22 € erhöhe. Dem Schreiben war eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete Anlage beigelegt, die - weitgehend in tabellarischer Form - folgende Angaben enthält:³

- *die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, getrennt nach denjenigen Maßnahmen, die gemeinschaftlich genutzte Gebäudebereiche beziehungsweise alle Wohnungen gleichermaßen betreffen („allgemeine Modernisierungsmaßnahmen“, etwa Erneuerung von Hauseingangstür und Treppenhausfenstern sowie Strangsanierung in den Wohnungen), und denjenigen Maßnahmen, die allein die Wohnung der Klägerin betreffen (Erneuerung der Wohnungsfenster)*
- *die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten nebst separat ausgewiesenen Bau- nebenkosten, die von diesen Summen jeweils in Abzug zu bringenden - gegebenenfalls im Einzelnen erläuterten - Instandhaltungskosten sowie den verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil*

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (St. 3. Februar 2023). Die Urteilsgründe sind – bis auf einige, unerhebliche Details – identisch mit den beiden weiteren Urteilen vom 28. September 2022 in den Verfahren VIII ZR 340/21 und VIII ZR 344/21.u. mehreren Urteilen v. 9. November 2023, z.B. VIII ZR 331/21

² VIII ZR 361/21, Grundeigentum 2022, 893; WuM 2022, 542; ZMR 2022, 951; NZM 2022, 795; NJW-RR 2022, 1455

³ hier wörtlich zitiert

- bei den allgemeinen Modernisierungsmaßnahmen den - anhand der Wohnfläche der Wohnung der Klägerin (60,03 m²) im Verhältnis zu der Gesamtwohnfläche (1.112,10 m²) ermittelten - auf die Mieterin entfallenden Modernisierungskostenanteil
- die sich daraus ergebende Berechnung der Mieterhöhung und den verlangten Betrag.

Die Vermieterin hat die erhöhte Miete in der Folgezeit unbeanstandet eingezogen (SEPA-Lastschriftverfahren).

Die Mieterin hält die Mieterhöhungserklärung aus formellen Gründen für unwirksam. Mit ihrer Klage will sie die *Feststellung* erreichen, dass der Vermieterin aus der Mieterhöhungserklärung ein Anspruch auf die Zahlung einer um 109,15 € erhöhten Miete ab Juni 2016 nicht zustehe. Außerdem hat sie die Rückzahlung der ab Juni 2016 bis November 2019 aus ihrer Sicht zu viel gezahlten Miete in Höhe von insgesamt 4.584,30 € gefordert.

Amtsgericht und Landgericht haben die Klage als begründet angesehen. Das Landgericht hat angenommen, die Mieterhöhungserklärung werde den formellen Anforderungen des § 559b BGB nicht gerecht. Nach dem Sinn und Zweck der in § 559b Abs.1 S. 2 BGB geregelten Pflichten müsse der Vermieter dem Mieter die Informationen geben die er benötige, um den Anspruch „qualifiziert überprüfen zu können“, zumindest hinsichtlich der Frage, in welchem Umfang Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt worden seien und wie sich die Kosten auf die einzelnen Mieter verteilen. Bei der umfangreichen Modernisierung im vorliegenden Fall sei etwa eine Aufschlüsselung nach Gewerken oder eine genauere Darlegung der einzelnen Kostenpositionen für die Nachvollziehbarkeit durch den Mieter erforderlich.⁴

Diese Voraussetzungen seien hier nicht erfüllt. Es fehle insbesondere eine Aufschlüsselung der Kosten der Instandsetzung bzw. der Modernisierung, z.B. bei der „Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten“ eine Differenzierung nach den Kosten für den Aufbau des Gerüsts, die Abtragung des alten Putzes, die Verkleidung mit Dämmmaterial und der Angabe „konkreter Arbeitsabschnitte“ und „greifbarer Einzelarbeiten“.

Eine andere Beurteilung ergebe sich auch nicht nach der Rechtsprechung des BGH und der danach ausreichenden Angabe einer Quote für die Angabe der ersparten Instandhaltungskosten.

⁴ Rn. 8 - 10

Schließlich sei auch keine Vereinbarung über die Mieterhöhung dadurch zustande gekommen, dass die Mieterin per SEPA-Lastschriftverfahren seit Juni 2016 die erhöhte Miete geleistet habe; eine konkludente Vereinbarung sie darin nicht zu sehen.

Die Entscheidung

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Vermieterin hat der Senat das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

1) Mieterhöhungserklärung, § 559b BGB - Grundsätze: Notwendiger Inhalt, formelle Anforderungen, Abzug ersparter Instandsetzungskosten

Ein Kern der Begründung des Urteils liegt bereits in der einleitenden Aussage des Senats, das Berufungsgericht habe die formellen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs.1 BGB rechtsfehlerhaft verneint – was der Senat zunächst in einer „komprimierten“ Beschreibung der zentralen Punkte ausführt:⁵

- *zulässige Mieterhöhung 11% (§ 559 Abs. 1 BGB a.F.)*
- *notwendiger Inhalt der Erhöhungserklärung (Angaben zur Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache, zur nachhaltigen Einsparung von Energie und Wasser),*
- *Zweck der Erläuterungspflicht: Vermeidung unzumutbarer Nachteile für Mieter, aber keine überhöhten formellen Anforderungen; „als plausibel“ nachvollziehen*
- *Abzug von Erhaltungskosten – zumindest durch Angabe einer Quote*

2) Anwendung dieser Grundsätze im vorliegenden Fall: Aufgliederung der Kosten für einzelne Modernisierungsmaßnahmen entbehrlich

Als ersten Punkt greift der Senat die vom Berufungsgericht vermisste Aufgliederung der Kosten für einzelne Modernisierungsmaßnahmen auf – konkret: DIN-gerechte Briefkastenanlage, Wärmedämmung an den Außenwänden, Kellerdecken usw., Austausch der Haustür und der Fenster durch Bauteile mit Wärmeschutz; für „konkrete Arbeitsschritte“ oder „greifbare Einzelarbeiten“. Damit

überspannt das Berufungsgericht die formellen Anforderungen, die die Regelung des § 559b Abs. 1 BGB an eine Mieterhöhungserklärung stellt,

und weiter:

Eine solche Aufschlüsselung der Kosten ist grundsätzlich weder erforderlich, wenn es sich um eine reine Modernisierungsmaßnahme handelt, noch wenn eine sogenannte modernisierende Instandsetzung vorgenommen wird.⁶

⁵ Rn. 19 - 21

⁶ Rn. 23 unter Bezugnahme insbesondere auf die Grundsatzurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NZM 2022, 795 u.a., und VIII ZR 337/21, DWW 2022, 301

Wie der Senat bereits in den beiden Urteilen vom 20. Juli 2022⁷ ausgeführt hat,

gebieten weder der Wortlaut noch der Sinn und Zweck des § 559b Abs. 1 BGB

eine derartige Aufschlüsselung, und zwar auch dann nicht, wenn es sich – wie hier – um umfangreiche und entsprechend kostenträchtige Baumaßnahmen oder um Maßnahmen handelt, die (teilweise) außerhalb der betroffenen Wohnung vorgenommen wurden oder mehrere Gebäude umfassen.⁸ Die Frage, *ob die Kosten zutreffend berechnet und eigeordnet sind*, stellt sich erst bei der *materiellrechtlichen Prüfung* der Mieterhöhung, ist jedoch für die *Überprüfbarkeit der Plausibilität* der Höhe und Aufteilung der Kosten *nicht ausschlaggebend*.

Ein weiterer Fehler ist dem Berufungsgericht insofern unterlaufen, als es offensichtlich den – an sich entbehrlichen – Hinweis der Vermieterin auf eine *Anlage des Erhöhungsschreibens schlicht übersehen* hat, in der die als Instandhaltungskosten abzuziehenden (hypothetischen) Kosten für die Durchführung bloßer Erhaltungsmaßnahmen für mehrere Positionen (u.a. Gerüstaufbau, Putzschäden beseitigen etc., Angebot eines Fachbetriebes) angegeben waren.⁹

3) *Überprüfung der geltend gemachten Aufwendungen des Vermieters durch umfassendes Auskunfts- und Einsichtsrecht des Mieters und durch gerichtliche Klärung*

Für den preisfreien Wohnraum enthalten die §§ 559 ff BGB – anders als die speziellen Bestimmungen für den preisgebundenen Wohnraum – insoweit zwar keine entsprechenden Anspruchsgrundlage; hier ist jedoch § 259 BGB analog anzuwenden.¹⁰

Sollte der Mieter auch nach der Überprüfung der geltend gemachten Aufwendungen des Vermieters durch sein umfassendes Auskunfts- und Einsichtsrecht noch Zweifel haben, steht ihm der Weg einer gerichtlichen Klärung offen, *wobei der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast dafür trägt*, dass es sich bei den durchgeführten Baumaßnahmen um Modernisierungs- und nicht um Erhaltungsmaßnahmen handelt und dass die geltend gemachten Kosten nicht (teilweise) auf Erhaltungsmaßnahmen beruhen.¹¹

4) *Erläuterung eines Instandsetzungsanteils der Kosten durch Angabe einer Quote*

Auch bei der Frage, in welcher Höhe ggf. ein (abzuziehender) Instandsetzungsanteil in den aufgewendeten Kosten enthalten ist, verweist der Senat auf seine gefestigte Rechtsprechung, dass die *Angabe einer Quote* ausreichend und eine (vom Berufungsgericht vermisste) Aufgliederung nach Gewerken oder anderen Bauleistungen nicht erforderlich ist. Diese Aussage präzisiert der Senat noch durch den Hinweis auf seine neuere Rechtsprechung zur sog. *modernisierenden Erneuerung*, also den Austausch noch funktionsfähiger, aber über einen längeren Zeitraum bereits abgenutzter Bauteile oder Einrichtungen.¹²

⁷ oben F. 6

⁸ Rn. 24 unter Bezugnahme insbesondere auf das Urteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, Rn. 33-39

⁹ Rn. 27

¹⁰ Rn. 30 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, Rn. 47 f

¹¹ Rn. 31 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, Rn. 49

¹² Rn. 33

Abgerundet hat der Senat diese Ausführungen durch den Hinweis auf die Behandlung von *Baunebenkosten (Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen u.ä.)*, für die nichts anderes gilt – konkret: auch insoweit ist eine „Bündelung“ für mehrere Maßnahmen ausreichend und eine *Aufgliederung für die einzelnen Baumaßnahmen nicht erforderlich*.

Die abschließende Bemerkung, dass *die Frage, ob die von der Vermieterin für den jeweiligen Instandsetzungsanteil abgezogenen Beträge zutreffen bzw. ein Teil der durchgeführten Baumaßnahmen als reine Modernisierungsmaßnahmen – also ohne Abzug von Instandhaltungskosten – anzusehen sind, ausschließlich die materielle Begründetheit der Mieterhöhung, nicht aber die formellen Voraussetzungen für die Wirksamkeit einer Mieterhöhung nach § 559b Abs. 1 BGB betreffen*¹³, erscheint schon fast entbehrlich, ist aber nach den Ausführungen des Berufungsurteils sinnvoll.

5) *Berechnung der „allgemeinen Modernisierungskosten“ nach dem Wohnflächenanteil*

Entsprechend seiner Linie der erhöhten Anforderungen an die formelle Wirksamkeit einer Modernisierungsmieterhöhung hatte das Berufungsgericht einen Mangel auch insofern angenommen, als die Vermieterin die Kosten für die „allgemeine Modernisierung“ nach dem Wohnflächenanteil umgelegt hatte. Aus der Erläuterung der Vermieterin, hierbei handele es sich um „*Gesamtgewerke, die für alle Wohnungen gleichermaßen zutreffen*“, geht jedoch „unmissverständlich“ hervor, dass es sich hierbei um Maßnahmen ohne einen (einzel-)wohnungsspezifischen Charakter“ handele.¹⁴

6) *Ergebnis: Zurück an das Berufungsgericht zur Überprüfung der materiellen Berechtigung der Mieterhöhung; Klarstellung zur vorbehaltlose Zahlung der Mieterin (keine konkludente Vereinbarung; keine Verwirkung etwaiger Rückzahlungsansprüche)*

Zur Überprüfung der materiellen Berechtigung der Mieterhöhung bedarf es weiterer Feststellungen, die das Berufungsgericht in der neuen Verhandlung zu treffen hat. In diesem Zusammenhang stellt der Senat vorsorglich klar, dass durch die vorbehaltlose Bezahlung der erhöhten Miete durch die Mieterin¹⁵, wie bereits vom Berufungsgericht angenommen, *keine wirksame (konkludente) Vereinbarung* über die von der Vermieterin geforderte¹⁶ Mieterhöhung zustande gekommen ist und dass die Mieterin damit auch nicht die fragliche Schuld anerkannt oder etwaige Rückforderungsansprüche verwirkt hat.¹⁷ Dabei weist der Senat auf den nicht unwichtigen Gesichtspunkt hin, dass bei einer Verjährung der betreffenden Ansprüche innerhalb verhältnismäßig kurzer Frist (hier: drei Jahre, §§ 195, 199 Abs. 1 BGB) vor Ablauf der Verjährungsfrist eine *Verwirkung nur unter ganz besonderen, strengen Voraussetzungen* angenommen werden kann. Solche Gründe sind hier nicht gegeben, insbesondere – entgegen

¹³ Rn. 35 unter Bezugnahme u.a. auf das Urteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, Rn. 53

¹⁴ Rn. 36, 37

¹⁵ SEPA-Lastschriftverfahren, Rn. 3

¹⁶ s dazu in Anmerkungen Ziff. 4

¹⁷ Rn. 41, 42

der Auffassung der Revision – auch nicht im Hinblick auf die von der Mieterin ohne Vorbehalt oder Widerruf geduldete Abbuchungen der erhöhten Miete im SEPA-Lastschriftverfahren¹⁸

Beim Leitsatz hat sich der Senat auf die – etwas abstrakte, aber sachlich ausreichende – Bezugnahme auf die Grundsatzentscheidung vom 20. Juli 2022 beschränkt:

Zu den formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559b BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, WuM 2022, 542).

Anmerkungen

1) *Die Bedeutung des Grundsatzurteils vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21 für den vorliegenden Fall*

a) *Die Leitsätze*

Bei der Lektüre des Urteils ist man zunächst etwas überrascht von den hohen formellen Anforderungen, die das Berufungsgericht an die Modernisierungsmieterhöhungserklärung des Vermieters stellt. Dabei sollte man aber nicht übersehen, dass das *Berufungsurteil* am 6. Oktober 2021 erlassen worden ist und der VIII. Senat *erstmalig* in seinem Urteil vom 20. Juli 2022, auf das er in der aktuellen Entscheidung mehrfach Bezug nimmt, *diesen Punkt sehr ausführlich und grundsätzlich dargelegt* hat. Bereits in den Leitsätzen hat er dies klar formuliert:

BGB § 559b

a) *Die Erklärung über eine Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) genügt regelmäßig den formellen Anforderungen nach § 559b BGB, wenn sie - im Hinblick auf die Angabe der entstandenen Kosten - die Gesamtkosten für die durchgeführte Modernisierungsmaßnahme und im Fall der Durchführung mehrerer verschiedener Modernisierungsmaßnahmen die jeweiligen Gesamtkosten für die einzelnen Maßnahmen ausweist.*

b) *Das gilt nicht nur, wenn es sich bei der betreffenden Maßnahme um eine reine Modernisierungsmaßnahme handelt, sondern auch dann, wenn eine sogenannte modernisierende Instandsetzung durchgeführt wurde und der Vermieter sich deshalb nach Maßgabe des § 559 Abs. 2 BGB einen - in der Erhöhungserklärung (zumindest durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags) auszuweisenden - Instandsetzungsanteil anrechnen lassen muss (...).*

c) *Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist grundsätzlich auch dann nicht erforderlich, wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden*

¹⁸ Rn. 44 - 46

b) Die „schulmäßige“ Auslegung des § 559b Abs. 1 BGB nach seinem Wortlaut und Sinn und Zweck

Die Frage, ob beim Zusammentreffen mehrerer Modernisierungsmaßnahmen die Gesamtkosten nach Gewerken, in konkrete Arbeitsabschnitte o.ä. aufzugliedern sind, hat der Senat *in der Entscheidung vom 20. Juli 2022* in konsequenter Verfolgung seiner Linie der *Vermeidung überhöhter Anforderungen bei der formellen Prüfung der Erhöhungserklärung* verneint. Das ist u.a. deshalb bemerkenswert, weil die wohl überwiegende Meinung der Instanzrechtsprechung und der Literatur eine solche Aufteilung für erforderlich hält.¹⁹ Und der Senat hat seine gegen- teilige Auffassung – die Entbehrlichkeit einer Aufgliederung – damals geradezu schulmäßig und sehr überzeugend mit einer *Auslegung des § 559b Abs. 1 BGB nach seinem Wortlaut und seinem Sinn und Zweck* begründet.

Hinsichtlich des *Wortlauts* weist der Senat auf die Begriffe „*entstandenen Kosten*“ und „*erläu- tern*“ hin, die für „eine in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erschöpfende Begründung“ nichts hergeben.²⁰ Bei der Prüfung von *Sinn und Zweck* der Vorschrift stellt er darauf ab,

es widerspräche der Zielsetzung des Gesetzgebers, durch die (anteilige) Umlagefähig- keit des getätigten Aufwands auf den Mieter einen Anreiz für den Vermieter zur Durch- führung von Modernisierungsmaßnahmen zu schaffen (...), wenn eine Durchsetzbarkeit eines dem Vermieter materiell-rechtlich zustehenden Ausgleichs für seine bereits er- brachte Eigenleistung durch überhöhte formelle Anforderungen an die Mieterhöhungs- erklärung erheblich erschwert würde und der Vermieter sogar Gefahr liefe, eines inhalt- lich berechtigten Mieterhöhungsanspruchs wegen überzogener formeller Anforderungen verlustig zu gehen. Es gilt deshalb, der Zweckbestimmung der Vorschrift des § 559b Abs. 1 BGB, dem Mieter die Möglichkeit zur angemessenen Information und Nachprü- fung zu geben, unter Abwägung nicht nur seiner, sondern auch der berechtigten Interes- sen des Vermieters gerecht zu werden.²¹

2) Der zentrale Grundsatz: Keine Überspannung der formellen Anforderungen an die Mieter- höhungserklärung des Vermieters (§ 559b Abs. 1 BGB)

a) Überspannung der formellen Anforderungen – Stichworte

Konsequent setzt der Senat sodann die in den zitierten Leitsätzen vom 20. Juli 2022 formu- lierten Grundsätze auf den aktuellen Fall um, der mit den vom Berufungsgericht genannten Details DIN-gerechte Briefkastenanlage, Aufbau des Gerüsts, Abtragung des alten Putzes usw. die nötigen *Stichworte für die Darstellung der überspannten formellen Anforderungen* liefert.

b) Mangelnde Sorgfalt des Berufungsgerichts bei der Prüfung der vom Vermieter übergebenen Unterlagen – ein vermeidbarer Fehler

¹⁹ Nachweise in Rn. 32

²⁰ Urteil vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21 aaO, Rn. 34

²¹ aaO, Rn. 39

Kann man die Ausführungen des Berufungsgerichts zu den seiner Meinung nach notwendigen Einzelheiten noch als schlichten Rechtsfehler bewerten, fällt eine solche „großzügige“ Betrachtung schwer, wenn *das Berufungsgericht die von der Vermieterin vorgelegten Unterlagen nicht mit der gebotenen Sorgfalt prüft*. Erst der Senat (als Revisionsgericht!) hat festgestellt, dass die Vermieterin für die abzuziehenden Instandsetzungskosten konkrete Belege (Angebot eines Fachbetriebes) als Anlage beigefügt hatte – eine an sich entbehrliche „Zugabe“ der Vermieterin.²²

3) Die Abrundung des umfassenden Entscheidungsgründe – der Schutz des Mieters

Dass die im Mittelpunkt des Urteils stehenden Ausführungen in der Praxis dem Vermieter Vorteile bringen, ist klar; im Urteil vom 20. Juli 2022 hat der Senat bei der Auslegung des § 559b Abs. 1 BGB auch auf den *Sinn und Zweck* der Vorschrift abgestellt und dazu bemerkt, es *widerspräche der Zielsetzung des Gesetzgebers, ... wenn ... der Vermieter sogar Gefahr lief, eines inhaltlich berechtigten Mieterhöhungsanspruchs wegen überzogener formeller Anforderungen verlustig zu gehen*.²³ Die Einschränkungen, die für den Mieter mit der „Komprimierung“ der Begründung einer Mieterhöhungserklärung verbunden sind, unterschätzt der Senat nicht, verweist jedoch im unmittelbaren Zusammenhang auf das *umfassende Auskunfts- und Beleg-einsichtsrecht des Mieters* und den Weg der *gerichtlichen Klärung mit der umfassenden Darlegungs- und Beweislast des Vermieters*.

4) Ein kleine „Fußnote“: die „geforderte“ Mieterhöhung

Die von der Vermieterin erklärte Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) ist eine „von Gesetzes wegen“ *einseitige Erklärung* – im Gegensatz zu dem Verlangen des Vermieters bezüglich einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB). Insofern ist der vom Berufungsgericht benutzte und vom Senat ohne klarstellenden Hinweis zitierte Begriff des „Erhöhungsverlangens“²⁴ zumindest missverständlich. Auch der Senat greift daneben, wenn er an mehreren Stellen von der „geforderten“ Mieterhöhung²⁵ spricht.

Auswirkungen für die Praxis

1) Sorgfältiges Studium und Anwendung der Grundsätze in der Praxis

Für die Praxis kann es nach dem Urteil vom 28. September 2022 *nur noch eine Empfehlung* geben:

das sorgfältige, vollständige Studium der Urteilsgründe, angefangen vom Tatbestand (Rn. 1 – 4) über die Zitierung des Berufungsurteils (Rn. 7 – 15) bis hin – und vor allem – zu den Entscheidungsgründen des VIII. Senats (19 – 40). Die Gründe sind ausnahmslos für alle Beteiligten (Mieter, Vermieter, Vertreterverbände [Mietervereine, Vermieterverbände] und

²² Rn. 27

²³ aaO Rn. 39

²⁴ Rn. 15

²⁵ Rn. 20, 31, 41

Rechtsanwälte) wichtig – eine „Gebrauchsanweisung“ für die Umsetzung der präzisen Grundsätze in der Praxis,

insgesamt:

ein „Lehrbuch“ im besten Sinne des Wortes.

Soweit der Senat auf das Urteil vom 20. Juli 2022 (VIII ZR 361/21) Bezug genommen, die dortigen Ausführungen in dem aktuellen Urteil aber nicht oder nur mit Stichworten wiedergegeben hat, ist ein Blick dorthin unbedingt geboten – er verschafft zusätzliche Informationen und Anleitungen.

2) Empfehlung für die Mieterseite: Ausdrücklicher Vorbehalt bei Zahlung der erhöhten Miete

In einem vergleichbaren Fall sollte sich der Mieter nicht unbedingt darauf verlassen, dass die Zahlung der erhöhten Miete – insbesondere etwa zur Vermeidung eines kündigungsrelevanten Rückstands – im Zweifel nicht als Zustimmung zur Mieterhöhung gilt. Es empfiehlt sich deshalb, dem Vermieter „vorsorglich“ und zur Vermeidung eines Missverständnisses schriftlich *mitzuteilen, dass der Widerspruch gegen die Mieterhöhung trotz der Zahlung aufrecht erhalten bleibt.*