

Mieterhöhung nach Modernisierung: Formelle Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung des Vermieters – die Fortsetzung der unendlichen Geschichte

BGH, Urteil vom 23. November 2022 – VIII ZR 59/21¹

Im zweiten Halbjahr 2022 hat eine beachtliche Reihe von Verfahren, die den Komplex der formellen Anforderungen an die Erklärung des Vermieters über eine Mieterhöhung nach Modernisierung betreffen, den VIII. Senat des BGH beschäftigt – angefangen von der Grundsatzentscheidung vom 20. Juli 2022² über die Serie der Fälle aus Bremen³ bis zu dem aktuellen Urteil vom 23. November 2022. Diese Entscheidung bestätigt einerseits die gefestigten Grundsätze der vorausgegangenen Entscheidungen, enthält daneben aber auch wichtige und interessante Details, etwa zum Begriff der Einsparung von Energie i.S.d. §§ 555b Nr. 1, 559 Abs. 1 BGB. Neu in dieser Form ist auch der Leitsatz b) zur Bedeutung des Merkmals „*maßgeblicher Erkenntniswert*“ einer in der Mieterhöhungserklärung (oder eines Mieterhöhungsverlangens nach §§ 558 ff BGB bzw. einer Betriebskostenabrechnung) enthaltenen Information für die Prüfung der formellen Wirksamkeit der Erklärung.

Der Fall:

Die Klägerin ist Mieterin einer preisfreien Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Berlin. Die Vermieterin hatte mit Schreiben vom 21. Februar 2017 Modernisierungsmaßnahmen der betreffenden Wohnung und des gesamten Gebäudes angekündigt. Nach der Durchführung dieser Maßnahmen teilte sie mit Schreiben vom 24. Mai 2018 der Mieterin mit, dass sich die Grundmiete infolge der Modernisierungsmaßnahmen zum 1. August 2018 von zuletzt 294,88 € um 82,22 € auf 377,10 € erhöhe. Dem Schreiben war eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete Anlage beigelegt, die – weitgehend in tabellarischer Form – folgende Angaben enthält:⁴

- *die durchgeführten - jeweils gemeinschaftlich genutzte Gebäudebereiche beziehungsweise alle Wohnungen gleichermaßen betreffenden - Modernisierungsmaßnahmen (hier Einbau einer Gasbrennwertzentralheizungsanlage sowie Wärmedämmung des Dachbodens und der obersten Geschossdecke)*
- *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*
- *den - anhand der Wohnfläche der Wohnung der Mieterin (54,81 m²) im Verhältnis zu der Gesamtwohnfläche (8.490,77 m²) ermittelten - auf die Mieterin entfallenden Modernisierungskostenanteil*

¹ WuM 2023, 34 (St. 3. Februar 2023).

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

³ insbesondere die Urteile vom 9. November 2022, VIII ZR 316/21, 331/21, 333/21, 335/21 und 34/21

⁴ hier wörtlich zitiert

- *die sich daraus ergebende Berechnung der Mieterhöhung und den verlangten Betrag.*

Die Mieterin hält die Mieterhöhung aus formellen Gründen für unwirksam und hat den Erhöhungsbetrag in der Folgezeit nicht bezahlt. Mit ihrer Klage will sie die *Feststellung* erreichen, dass *der Vermieterin aus der Mieterhöhungserklärung ein Anspruch auf die Zahlung einer um 82,22 € erhöhten Miete ab August 2018 nicht zustehe.*

Amtsgericht und Landgericht haben die Klage als begründet angesehen. Das Landgericht hat angenommen, die Mieterhöhungserklärung werde den formellen Anforderungen des § 559b BGB nicht gerecht. Jedenfalls dann, wenn der Vermieter mehr als eine Modernisierungsmaßnahme parallel durchgeführt habe, müssten die für verschiedene Gewerke entstandenen Kosten den einzelnen Maßnahmen zugeordnet oder gar auf diese aufgeteilt werden, weil ein einzelnes Gewerk sich übergreifend auf mehrere Modernisierungsmaßnahmen bezogen habe. Nur dann könne der Mieter „zumindest ansatzweise“ nachvollziehen, woraus sich die Gesamtkosten ergäben, ob möglicherweise Kosten für andere Maßnahmen eingeflossen seien, ob der abgezogene Instandsetzungskostenanteil zutreffend ermittelt worden sei und welche Rechnungen ggf. einer näheren Prüfung bedürften.

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*

a) *Notwendiger Inhalt, Überprüfungsmöglichkeit für den Mieter, formelle Anforderungen,*

Fast schulmäßig beginnt der Senat mit dem Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 559⁵, 559b BGB und den *notwendigen Inhalt der Erhöhungserklärung*, nämlich der Darlegung

- einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache,
- einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder
- einer nachhaltigen Einsparung von Energie und Wasser

auf Grund der durchgeführten Baumaßnahmen. Nach dem Hinweis auf den Sinn und Zweck dieser Erläuterungspflicht – die Möglichkeit einer Überprüfung der „geforderten“ Mieterhöhung für den juristisch und wohnungswirtschaftlich nicht vorgebildeten Mieter und die Vermeidung unzumutbarer Nachteile für den Mieter als Folge der automatisch wirksam

⁵ in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung („a.F.“) mit dem Erhöhungssatz von 11% p.a.

werdenden Mieterhöhung – kommt der Senat unmittelbar zu der eigentlichen Kernaussage:

Dabei sind allerdings

in formeller Hinsicht keine überhöhten Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung zu stellen. Vielmehr genügt es, wenn der Mieter den Grund und den Umfang der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann.⁶

b) „*Modernisierende Instandsetzung*“ und Abzug ersparter Instandsetzungskosten

Eine ebenso kurze und grundsätzliche Aussage über die Kürzung der Modernisierungskosten bei der kombinierten Maßnahme einer sog. *modernisierenden Instandsetzung* schließt sich an. Auch an die in einem solchen Fall notwendigen Angaben zum Umfang der ersparten Instandsetzungskosten sind

keine überhöhten Anforderungen an das Begründungserfordernis

zu stellen. Es bedarf keiner umfassenden Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung. Vielmehr ist es

ausreichend, wenn der Vermieter den ersparten Instandsetzungsaufwand (zumindest) durch die Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darlegt.⁷

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

a) *Ausreichende Angaben zur Einsparung von Energie in dem Ankündigungsschreiben vom 21. Februar 2017 (Bezugnahme in der Mieterhöhungserklärung)*

Die Mieterin hatte u.a. geltend gemacht, aus der Erhöhungserklärung gehe nicht (ausreichend) hervor, weshalb der von der Vermieterin als Modernisierungsmaßnahme ausgewiesene Einbau einer neuen Heizungsanlage eine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität oder Einsparung von Energie bewirke. Dieser Einwand greift nicht durch; denn die Vermieterin hatte in der Erhöhungserklärung beigefügten "Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung" ausdrücklich auf die im Ankündigungsschreiben enthaltenen Angaben Bezug genommen. Diese Angaben sind bei der Auslegung der Erhöhungserklärung – selbstverständlich, möchte man sagen – zu berücksichtigen.⁸

aa) *Plausible Darstellung des Energiespareffekts*

In dem Ankündigungsschreiben hatte die Vermieterin als Grund für die Mieterhöhung den "Einbau einer Gas-Brennwert-Zentralheizung und neuer Heizkörper" und "Wärmedämmung auf dem Dachboden/Dämmung oberste Geschossdecke") als Maßnahmen der Energieeinsparung i.S.d. § 555b Nr. 1 BGB genannt. Diese Angabe entsprach den „Vorgaben“ des Senats,

⁶ Rn. 12 unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Senats, insbesondere das Grundsatzurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21 aaO, u.a.

⁷ Rn. 13

⁸ Rn. 16

auf die das Urteil mit dieser Definition zurückgreift: Bei Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie hat der Vermieter neben einer *schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung* diejenigen Tatsachen darzulegen,

*anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Maßnahme eine nachhaltige Einsparung von Energie bewirkt. Für die plausible Darstellung eines Energieeinspareffekts ist eine gegenständliche Beschreibung der betreffenden Maßnahme oder die Angabe der alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten (k-Wert bzw. u-Wert) der renovierten Bauteile ausreichend.*⁹

Für diese Darstellung ist z.B. die Berechnung der voraussichtlichen Energieeinsparung ausreichend, ggf. auch in einer Zusammenfassung für mehrere Baumaßnahmen. Eine solche Berechnung hatte die Vermieterin dem Ankündigungsschreiben beigefügt und dort die monatliche Heizkostensparnis mit 0,50 €/m² angegeben. Außerdem war dem Schreiben zu entnehmen, dass diese Berechnung sämtliche Maßnahmen, also auch die Erneuerung der Heizungsanlage, einschließt.¹⁰ Weitere Details waren nicht erforderlich, denn

*für die Einordnung einer Baumaßnahme als energetische Modernisierung im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB kommt es lediglich darauf an, dass überhaupt eine messbare Einsparung erzielt wird und diese dauerhaft ist, nicht jedoch auf deren Größenordnung.*¹¹

In einer konzentrierten, einprägsamen Formulierung fasst der Senat diesen Grundsatz zusammen: Es reicht aus, wenn der Vermieter Tatsachen darlegt,

anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Maßnahme eine – möglicherweise auch nur geringfügige – messbare und dauerhafte Einsparung von Energie bewirkt.

bb) *Konsequent: Aufteilung nach Gewerken entbehrlich*

Auch der weitere, vom Berufungsgericht übernommene Einwand der Mieterin, die Erhöhungserklärung sei formell unwirksam, weil die Kosten nicht nach den einzelnen Gewerken aufgliedert worden seien, greift nicht durch. Der Senat nimmt hier Bezug auf seine Rechtsprechung, nach der

weder der Wortlaut des § 559b Abs. 1 BGB noch der Sinn und Zweck dieser Vorschrift eine Aufschlüsselung der für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten gebieten,

und zwar unabhängig davon, ob die Mieterhöhung auf eine reine Modernisierungsmaßnahme oder eine sogenannte modernisierende Instandsetzung gestützt wird. Die Aufgliederung ist auch dann nicht erforderlich, wenn sich ein bestimmtes Gewerk (hier: Malerarbeiten) übergreifend auf mehrere Modernisierungsmaßnahmen bezieht – *kein maßgeblicher „Erkenntnis-*

⁹ Rn. 18 unter Bezugnahme u.a. auf das Urteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21

¹⁰ Rn. 19

¹¹ Rn. 20; Unterstreichung hinzugefügt

gewinn“ für den Mieter.¹² Abgerundet werden diese Erwägungen durch die Klarstellung, dass die Erläuterung gemäß § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB nicht dazu dient, dem Mieter eine umfassende Kontrolle der inhaltlichen Richtigkeit der vom Vermieter ermittelten Mieterhöhung zu ermöglichen, sondern lediglich den Zweck erfüllen muss, dass der Mieter den Grund und den Umfang der Mieterhöhung als plausibel nachvollziehen kann.

Bei Zweifeln an der sachlichen Richtigkeit der Mieterhöhung steht dem Mieter ein *umfassendes Auskunfts- und (Beleg)Einsichtsrecht* zur Verfügung.¹³

Zuletzt: Das Formerfordernis nach § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB ist kein Selbstzweck. Entscheidend kommt es darauf an, ob für den Mieter mit der geforderten Information „ein maßgeblicher Erkenntniswert“ verbunden ist, und eben dies ist bei einer Aufgliederung der Kosten nach einzelnen Gewerken nicht der Fall.¹⁴ „Erst recht“ gilt dieser Maßstab einer auf *Plausibilität ausgerichteten Nachvollziehbarkeit* für eine reine Modernisierungsmaßnahme.¹⁵

cc) *Bezeichnung eines Instandsetzungsanteils durch eine Quote*

Ergebnis: Ausreichend ist die *Angabe der Kosten einer Modernisierungsmaßnahme als Gesamtsumme* und die *Bezeichnung eines Instandsetzungsanteils durch eine Quote* oder einen bezifferten Betrag, und zwar auch bezüglich der *Baunebenkosten* (Architekten- und Ingenieurleistungen, Baustelleneinrichtung und Gerüstarbeiten).¹⁶

b) *Wohnfläche als Verteilerschlüssel*

Formelle Einwände hatte die Mieterin schließlich auch hinsichtlich der Verteilung der Kosten der beiden Modernisierungsmaßnahmen (Einbau einer Gasbrennwertzentralheizungsanlage; Wärmedämmung des Dachbodens und der obersten Geschossdecke). Die Vermieterin hatte diese Kosten als "Gesamtgewerke, die für alle Wohnungen gleichermaßen zutreffen", nach dem jeweiligen Anteil der Wohnfläche der Wohnung des Mieters an der Gesamtwohnfläche der sanierten Gebäude auf die Mieter umgelegt. Die maßgebenden Flächen (Gesamtwohnfläche: 8.490,77 m²; Wohnungswohnfläche: 54,81 m²) waren in der Kostenzusammenstellung genannt, die Mieterhöhung war mithin auch insoweit für die Mieterin nachvollziehbar und damit formell wirksam.

Leitsätze

a) *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...).*

¹² Rn. 24 – 26; Unterstreichungen hinzugefügt

¹³ Rn. 18; hinzuzufügen wäre hier der Hinweis auf die *Möglichkeit einer gerichtlichen Klärung*, s. dazu Urteile vom 28. September 2022 - VIII ZR 338/21 Rn. 31, u. vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, Rn. 49

¹⁴ Rn. 30

¹⁵ Rn. 33

¹⁶ Rn. 34 - 36

b) Bei der Beurteilung der formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung ist zu beachten, dass das Formerfordernis nach § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB kein Selbstzweck ist (...). Vielmehr kommt es entscheidend darauf an, ob für den Mieter mit der geforderten Information – ebenso wie im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens nach §§ 558 ff. BGB (...) – ein maßgeblicher Erkenntniswert verbunden ist (...).

Anmerkungen

1) *Uneingeschränkte Bestätigung der Rechtsprechung des Senats*

Das Urteil vom 23. November 2022 fügt sich nahtlos in die lange Reihe der Entscheidungen des VIII. Senats zu den formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung des Vermieters nach Durchführung einer Modernisierung oder ähnliche Erklärungen des Vermieters (bzw. des Mieters) ein. „Komprimiert“ auf den wesentlichen Inhalt dieser klaren und konsequenten Rechtsprechung lässt sich ihr Grundsatz schlagwortartig wie folgt umschreiben:

- *keine Überspannung der formellen Anforderungen,*
- *ausreichend sind die Informationen, mit denen der Mieter die Mieterhöhung als plausibel nachvollziehen kann,*
- *für den Abzug eines etwaigen Instandsetzungsanteil ist die Angabe einer Quote ausreichend.*

In der hier mehrfach zitierten – leider nicht in der Amtlichen Sammlung BGHZ veröffentlichten – Entscheidung vom 20. Juli 2022 (VIII ZR 361/21) hat der Senat diese Punkte umfassend begründet; „bei Bedarf“ ist die Lektüre jenes Urteils und der Folgeentscheidungen unbedingt zu empfehlen.

2) *Belange des Mieters bleiben uneingeschränkt gewahrt*

Nur als höchst vorsorglicher Hinweis ist an dieser Stelle die „Fußnote“ zu verstehen, dass

die Reduzierung der formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung die berechtigten Belange des Mieters in keiner Weise einschränkt.

Die Überprüfung der sachlichen Richtigkeit einer Mieterhöhung einschließlich ihrer sämtlichen Details (Energieeinsparung, Berechnung der Kosten, Abzug eines Instandsetzungsanteils, Verteilerschlüssel usw.) wird durch die vom Senat betonten formellen Kriterien nicht beeinträchtigt, sie bleibt mit dem Auskunfts- und Belegeinsichtsrecht und der Möglichkeit einer gerichtlichen Klärung gewahrt, *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.¹⁷

¹⁷ Rn. 31 unter Bezugnahme auf das Urteile vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, Rn. 49, und vom 28. September 2022 – VIII ZR 338/21, Rn. 31

2) Ein „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 die vom Senat verwendete Formulierung „die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung“¹⁸ zumindest missverständlich.

¹⁸ Rn. 12