



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 305/19

Verkündet am:  
18. März 2021  
Reiter,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 555c Abs. 1, § 555d, § 555e, § 559; EGBGB Art. 229 § 49 Abs. 1;  
ZPO § 606

- 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 Modernisierungsankündigung 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.

BGH, Urteil vom 18. März 2021 - VIII ZR 305/19 - OLG München

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. März 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Fetzer, den Richter Kosziol, die Richterin Dr. Liebert und den Richter Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Musterbeklagten wird das Urteil des Oberlandesgerichts München - Senat für Musterfeststellungsklagen - vom 15. Oktober 2019 aufgehoben.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Anschlussrevision des Musterklägers wird zurückgewiesen.

Der Musterkläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1            Der Musterkläger (im Folgenden: Kläger) ist ein unter der laufenden Nummer seit dem 1. Januar 2001 in der vom Bundesamt für Justiz gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 UKlaG geführten Liste qualifizierter Einrichtungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 UKlaG eingetragener Mieterverein. Die Musterbeklagte (im Folgenden: Beklagte) ist Eigentümerin eines Wohnblocks mit insgesamt 23 Gebäuden in München.
  
- 2            Mit Schreiben vom 27. Dezember 2018 kündigte der Verwalter der Immobilie namens und im Auftrag der Beklagten allen Mietern Modernisierungsmaßnahmen an, die im Zeitraum von Dezember 2019 bis Juni 2023 durchgeführt werden sollten. Als durchzuführende Arbeiten werden in dem Schreiben die Anbringung einer Wärmedämmung an den Außenwänden, der Austausch sämtlicher Fenster (mit Ausnahme der Dachflächenfenster), die Anbringung von Rollläden an sämtlichen Wohnungsfenstern (mit Ausnahme der Dachflächenfenster) sowie im Erdgeschoss der Austausch der straßenseitigen Rollläden, der Anbau von Balkonen zum Innenhof hin sowie der Austausch der Wohnungseingangstüren nebst Zargen genannt. Die Baumaßnahmen würden die Einsparung von Energie sowie eine Steigerung des Wohnwertes bezwecken.
  
- 3            Zum Durchführungszeitraum heißt es in dem Schreiben, dass die Modernisierungsmaßnahme an den insgesamt 23 Gebäuden erst in etwa einem Jahr ausgeführt werde, da sie einen erheblichen planerischen Vorlauf habe. Sie werde beginnend ab Dezember 2019 in sechs Bauabschnitten durchgeführt, wobei ab Dezember 2019 bis Februar 2021 zunächst Fundamente für Balkone erstellt würden. In dem Schreiben werden die weiteren Bauabschnitte benannt unter Angabe des jeweiligen zeitlichen Beginns und Endes.

- 4            Inhaltlich nennt das Schreiben getrennt für die verschiedenen Maßnahmen die auszuführenden Arbeiten, die Höhe der Energieeinsparung oder der Steigerung des Wohnwertes, den Anteil der darin eingeschlossenen Instandsetzungsmaßnahmen und die jeweils erforderlichen Arbeiten in der Wohnung und deren Zeitdauer.
  
- 5            Das Schreiben enthält für die einzelnen geplanten Maßnahmen eine Angabe und Erläuterung der voraussichtlichen Kosten, die auf die jeweilige Wohnung entfallen, und eine Angabe des den Mieter betreffenden Gesamtumlagebetrags sowie der voraussichtlichen Mieterhöhung. Hierzu wird erklärt, dass sich der angegebene, auf die jeweilige Wohnung entfallende Gesamtumlagebetrag auf Grund der zu erwartenden Preissteigerungen voraussichtlich erhöhen, die Beklagte im Rahmen der Mieterhöhung jedoch höchstens den im Ankündigungsschreiben genannten Betrag umlegen werde.
  
- 6            In dem Anschreiben wird sodann auf das Sonderkündigungsrecht nach § 555e BGB hingewiesen, wobei die dort genannte Kündigungsfrist zu Gunsten der Mieter verlängert werde auf bis zu drei Monate vor dem Termin, zu dem die Bauarbeiten an dem Gebäude, in dem sich die jeweilige Wohnung befinde, beginnen würden. Abschließend weist das Schreiben auf Form und Frist des Härteeinwands nach § 555d BGB hin, wobei die Frist zum Vorbringen von Härtegründen betreffend die Duldung und die Mieterhöhung bis zum 30. Juni 2019 verlängert werde.
  
- 7            Der Kläger forderte die Beklagte mit Schreiben vom 28. Januar 2019 auf, gegenüber einer Reihe seiner Mitglieder zu erklären, dass die angekündigten Mieterhöhungen nicht wie beabsichtigt nach § 559 Abs. 1 BGB in der bis zum 31. Dezember 2018 gültigen Fassung, sondern nach der ab dem 1. Januar 2019 gültigen Fassung vorgenommen würden. Dem kam die Beklagte nicht nach, weshalb der Kläger die vorliegende Musterfeststellungsklage erhoben hat.

8 Mit seiner Klage hat der Kläger zuletzt die Feststellung beantragt, dass die mit Schreiben vom 27. Dezember 2018 erfolgten Modernisierungsankündigungen nicht Grundlage einer Mieterhöhung sein könnten. Hilfsweise hat er verschiedene Feststellungsanträge erhoben, die mit unterschiedlichen Formulierungen die Unwirksamkeit der Ankündigung und die Anwendung des seit 1. Januar 2019 geltenden Rechts für die beabsichtigte Mieterhöhung betreffen. Im Einzelnen hat der Kläger mit seinen (gestaffelten) Hilfsanträgen die Feststellung erstrebt, dass aufgrund der Ankündigung vom 27. Dezember 2018 (1) eine Mieterhöhung nach § 559 BGB nicht erfolgen könne, (2) dass die genannte Ankündigung rechtswidrig, (3) unbegründet, (4) rechtsmissbräuchlich, (5) treuwidrig sei, dass sie (6) nicht den gesetzlichen Anforderungen des § 555c BGB entspreche, dass sie (7) keine Gestaltungswirkung auf die Rechtsverhältnisse der Mieter entfalte, dass (8) eine darauf gestützte Mieterhöhung nach § 559 BGB nur nach dessen neuer, ab 1. Januar 2019 gültigen Fassung erfolgen könne bzw. (9) eine solche Mieterhöhung der Grenze von 8 Prozent gemäß § 559 Abs. 1 BGB nF und der Kappungsgrenze gemäß § 559 Abs. 3a BGB nF nach dem Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18. Dezember 2018 unterliege.

9 Das Oberlandesgericht hat der Klage insoweit stattgegeben, als es auf den vorletzten Hilfsantrag festgestellt hat, dass die den Mietern der Beklagten mit Schreiben vom 27. Dezember 2018 angekündigte Mieterhöhung nicht gemäß Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB nach dem bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Recht erfolgen könne.

10 Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Mit der Anschlussrevision verfolgt der Kläger in erster Linie seinen Hauptantrag sowie hilfsweise den letzt-rangigen Hilfsantrag weiter. Durch letzteren ersetzt er den vom Oberlandesgericht in abgewandelter Formulierung zugesprochenen vorletzten Hilfsantrag.

Entscheidungsgründe:

11 Die Revision der Beklagten hat Erfolg und führt zur Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils sowie zur Abweisung der Klage. Die nach § 554 ZPO zulässige Anschlussrevision des Klägers ist dagegen unbegründet.

I.

12 Das Oberlandesgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

13 Die Musterfeststellungsklage sei zulässig. Der Kläger sei eine qualifizierte Einrichtung im Sinne von § 606 ZPO. An das Vorliegen begründeter Zweifel im Sinne von § 606 Abs. 1 Satz 3 ZPO seien strenge Anforderungen zu stellen. Die Behauptung der Beklagten, der Kläger erstrebe entgegen seiner Satzung Gewinn beziehungsweise verwende Gewinne nicht nur für satzungsgemäße Zwecke, sei erkennbar ins Blaue hinein aufgestellt, ebenso die spekulative Behauptung der Beklagten, der Kläger erhalte Mittel von Unternehmen. Der Kläger habe belegt, dass die Interessen aller Mieter des Wohnblocks betroffen seien. Inwiefern die Wohnungsmieter keine Verbraucher sein sollten, vermöge auch die Beklagte nicht zu erläutern.

14 Der Musterfeststellungsantrag sei hinreichend bestimmt. Unabhängig von der sprachlichen Abfassung der Klageanträge sei klar erkennbar, dass zum einen erstrebt werde, festzustellen, dass die Modernisierungsankündigung die mit ihr gemäß §§ 555c, 559 BGB verknüpften Wirkungen nicht entfalten könne, und zum anderen - hilfsweise - festzustellen, dass das mit dem Schreiben verbundene Ziel, die mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18. Dezember 2018 eingeführte Deckelung der infolge von Modernisierungsmaßnahmen ermöglichten

Mieterhöhungen zu vermeiden, nicht erreicht worden sei. Beides seien grundsätzlich zulässige Feststellungsziele. Es gehe nicht um die Frage, ob die Mieter die Maßnahmen zu dulden hätten, sondern nur darum, ob auf die künftige Mieterhöhung aufgrund der Modernisierungsankündigung vom 27. Dezember 2018 die Mieterhöhungs- und Kappungsgrenzen des § 559 Abs. 1 und Abs. 3a BGB nF nicht anwendbar seien. Dies sei für alle Mieter präjudiziell, unabhängig davon, ob sich einige Mieter auch auf weitere Gründe stützen könnten, die eine Mieterhöhung ebenfalls ausschließen würden.

15           Der Kläger könne mit dem umfassenden Antrag, festzustellen, dass die Modernisierungsankündigung nicht Grundlage einer Mieterhöhung sein könne, keinen Erfolg haben. Denn wenn die Beklagte einzelne Mitteilungspflichten nach § 555c BGB verletzt haben sollte, führte dies nicht zur Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung im Rahmen des § 559 BGB auf den Mieter umzulegen. Entscheidend sei vielmehr, ob die Beklagte aufgrund der Modernisierungsankündigung vom 27. Dezember 2018 berechtigt sei, die Mieterhöhung nach § 559 BGB nach dem bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Recht durchzuführen.

16           Die Modernisierungsankündigung genüge grundsätzlich den Erfordernissen des § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 BGB. Der Senat gehe nach Durchführung der Beweisaufnahme durch Einvernahme des Zeugen S. davon aus, dass die Beklagte auch die von ihr angekündigten Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich geplant und mittlerweile mit deren Umsetzung begonnen habe. Bei Mitteilung der Modernisierungsabsicht habe die Verlängerung der Baugenehmigung für die Balkone vorgelegen, die Baumassen seien erhoben gewesen und anhand von Bauindizes und Erfahrungswerten seien erste Kostenschätzungen erfolgt. Konkrete Ausschreibungen hätten noch nicht vorgelegen. Probebohrungen, die erforderlich seien, um die Konstruktion der Balkonfundamente planen zu können,



hätten zum Zeitpunkt der Ankündigung noch nicht stattgefunden, sondern erst im Sommer 2019.

17 Die Modernisierungsankündigung etwa ein Jahr vor Beginn der geplanten Maßnahmen führe dazu, dass diese nicht ordnungsgemäß im Sinne von Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB erfolgt sei. Durch die verfrühte Ankündigung werde das außerordentliche Kündigungsrecht der Mieter aus § 555e Abs. 1 BGB ausgehöhlt und der nach § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB gebotene enge zeitliche Zusammenhang zwischen der Ankündigung und dem geplanten Baubeginn bestehe nicht. Hieran fehle es in Fällen, in denen die Ankündigung "ins Blaue hinein" erfolge oder in denen die mit der Ankündigung nach der Vorstellung des Gesetzgebers bezweckte Planungssicherheit nicht erreicht werden könne. Dies sei der Fall, wenn zwischen Ankündigung und Baubeginn ein so langer Zeitraum liege, dass eine seriöse Kostenschätzung noch nicht möglich sei. Fehle der gebotene enge zeitliche Zusammenhang zwischen Modernisierungsankündigung und geplantem Baubeginn, habe der darin zu sehende Verstoß gegen die Vorgaben des § 555c Abs. 1 BGB zur Folge, dass der Vermieter die Modernisierungskosten nur nach § 559 BGB in der zum Zeitpunkt der tatsächlich erfolgenden Mieterhöhung geltenden Fassung auf die Mieter umlegen könne, auch wenn die Modernisierungsankündigung den Mietern noch vor dem 31. Dezember 2018 zugegangen sei.

18 Hier fehle es an dem erforderlichen engen zeitlichen Zusammenhang. Zwar lägen zwischen Ankündigung und Ausführung nur 11 Monate, der Beklagten sei aber selbst an der frühzeitigen Schaffung von Planungssicherheit nicht gelegen, was sie durch die Verlängerung der Fristen für die Geltendmachung eines Härtefalls deutlich zum Ausdruck gebracht habe. Dementsprechend habe sie selbst geltend gemacht, ein früherer Baubeginn sei nicht möglich, weil die

Planungsarbeiten noch nicht abgeschlossen seien. Die Modernisierungsankündigung sei nur deshalb vor Ablauf des 31. Dezember 2018 erfolgt, um der Beklagten die Möglichkeit zu eröffnen, die Mieten zu erhöhen, ohne die ab dem 1. Januar 2019 geltenden Kappungsgrenzen berücksichtigen zu müssen. Dies erfülle die Voraussetzungen des Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB nicht.

II.

19            Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Noch zutreffend hat das Oberlandesgericht zwar die Zulässigkeit der Musterfeststellungsklage bejaht und ist von zulässigen Feststellungszielen ausgegangen. Entgegen seiner Auffassung ist die Klage jedoch insgesamt unbegründet. Die Modernisierungsankündigung vom 27. Dezember 2018 entspricht den Voraussetzungen des § 555c Abs. 1 BGB und ist ordnungsgemäß im Sinne von Art. 229a § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB. Die Beklagte hat sich auch nicht rechtsmissbräuchlich verhalten. Auf die nach Durchführung der angekündigten Modernisierungsmaßnahmen beabsichtigte Mieterhöhung sind dementsprechend §§ 555c und 559 BGB in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung anzuwenden.

20            1. Die Musterfeststellungsklage ist zulässig. Zu Recht hat das Oberlandesgericht das Vorliegen der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 606 ZPO bejaht.

21            a) Ohne Rechtsfehler hat das Oberlandesgericht den Kläger als klagebefugte qualifizierte Einrichtung im Sinne von § 606 Abs. 1 Satz 2 ZPO angesehen. Er hat als Mitglieder mehr als 350 natürliche Personen (§ 606 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 ZPO), ist seit mehr als vier Jahren in der Liste nach § 4 des Unterlassungsklagengesetzes (UKlaG) eingetragen (§ 606 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ZPO) und nimmt

satzungsgemäß Verbraucherinteressen weitgehend durch nicht gewerbsmäßige aufklärende oder beratende Tätigkeiten wahr (§ 606 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ZPO).

22 Entgegen der Auffassung der Revision bestehen keine Bedenken dagegen, dass das Oberlandesgericht - ohne nach § 606 Abs. 1 Satz 3 ZPO vom Kläger die Offenlegung seiner finanziellen Mittel zu verlangen - festgestellt hat, dass der Kläger Musterfeststellungsklagen nicht zum Zweck der Gewinnerzielung erhebt (§ 606 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 ZPO) und er nicht mehr als 5 Prozent seiner finanziellen Mittel durch Zuwendungen von Unternehmen bezieht (§ 606 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 ZPO). Nach § 2 Nr. 2 der Satzung des Klägers erstrebt der Verein keinen Gewinn. Die Mitglieder haben nach § 5 der Satzung jährlich Mitgliedsbeiträge zu entrichten sowie zu Beginn der Mitgliedschaft eine Aufnahmegebühr. Hierfür erhalten sie insbesondere nach § 6 Abs. 1 der Satzung das Recht, die Einrichtungen des Vereins zu nutzen und sich in ihrer Eigenschaft als Mieter oder Pächter kostenlos beraten und außergerichtlich vertreten zu lassen sowie nach § 6 Abs. 3 die Gruppenrechtsschutzversicherung in Anspruch zu nehmen. Auf Grundlage dieser Regelungen bestehen keine ernsthaften Zweifel daran, dass die Voraussetzungen des § 606 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und 5 ZPO erfüllt sind. Dem entgegenstehende Anhaltspunkte dafür, dass der Kläger abweichend von den Bestimmungen seiner Satzung Gewinnerzielungsabsichten verfolgt oder in relevantem Umfang Zuwendungen von Unternehmen erhält, sind weder dem Vorbringen der Beklagten zu entnehmen noch ansonsten ersichtlich.

23 b) Auch die Voraussetzungen des § 606 Abs. 3 ZPO für die Zulässigkeit der Musterfeststellungsklage liegen vor. Bedenken hiergegen bringt die Revision nicht vor.

24 c) Mit der Musterfeststellungsklage werden zulässige Feststellungsziele verfolgt.

- 25 Nach § 606 Abs. 1 Satz 1 ZPO kann mit dieser die Feststellung des Vorliegens oder Nichtvorliegens von tatsächlichen oder rechtlichen Voraussetzungen für das Bestehen oder Nichtbestehen von Ansprüchen oder Rechtsverhältnissen zwischen Verbrauchern und Unternehmern begehrt werden. Diese Voraussetzungen sind sowohl bezüglich des Haupt- als auch bezüglich des Hilfsbegehrens des Klägers erfüllt.
- 26 aa) Der Kläger hat mit seinem vom Oberlandesgericht abgewiesenen, mit der Anschlussrevision weiterverfolgten Hauptantrag die Feststellung begehrt, dass die mit Schreiben der Beklagten vom 27. Dezember 2018 erfolgte Modernisierungsankündigung nicht Grundlage einer Mieterhöhung sein kann. Unabhängig von einer etwas missverständlichen Formulierung liegt ihm das Begehren nach einer Feststellung zu Grunde, aus der sich ergibt, dass keine ordnungsgemäße, den Anforderungen des § 555c BGB entsprechende Modernisierungsankündigung vorlag.
- 27 Hintergrund des Antrags ist, dass das Gesetz an eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung verschiedene Folgen anknüpft, so die Duldungspflicht nach § 555d BGB, den Beginn der Mieterhöhung ab dem dritten Monat nach Zugang der Erhöhungserklärung nach § 559b Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BGB sowie nach Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB die Geltung von §§ 555c und 559 BGB in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung bei ordnungsgemäßer Ankündigung bis zu diesem Zeitpunkt.
- 28 Die begehrte Feststellung stellt ein zulässiges Feststellungsziel dar. Die Frage, ob die Modernisierungsankündigung der Beklagten vom 27. Dezember 2018 den gesetzlichen Voraussetzungen entsprach, lässt sich abstrakt und für alle Mietverhältnisse einheitlich klären. Sie wirkt sich sowohl auf die Duldungspflicht als auch - im Hinblick auf den Beginn und die Höhe - auf den nach Ab-

schluss der Modernisierung entstehenden Mieterhöhungsanspruch aus und betrifft damit die Voraussetzungen des Bestehens von Ansprüchen im Sinne von § 606 Abs. 1 Satz 1 ZPO. Individuelle, nur Ansprüche einzelner Mieter betreffende Aspekte sind hierbei nicht zu prüfen. Die im Rahmen der Duldung sowie der Mieterhöhung darüber hinaus relevanten individuellen Fragen wie insbesondere die konkrete, auf die jeweilige Wohnung bezogene Höhe der Mieterhöhung sowie der Härteeinwand des § 555d Abs. 2 BGB und des § 559 Abs. 4 BGB sind für die hier vorzunehmende Prüfung der allgemeinen Voraussetzungen des § 555 c Abs. 1 BGB nicht von Bedeutung.

29

bb) Mit dem von der Anschlussrevision weiter verfolgten letzttrangigen Hilfsantrag soll die Frage geklärt werden, ob nach der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 1, Satz 2 EGBGB auf die nach Durchführung der Modernisierung vorgesehene Mieterhöhung entsprechend der Auffassung der Beklagten noch das bis zum 31. Dezember 2018 geltende Recht anzuwenden ist oder ob die durch das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache vom 18. Dezember 2018 (Mietrechtsanpassungsgesetz; BGBl. I S. 2648) von 11 Prozent auf 8 Prozent reduzierte Mieterhöhungsgrenze nach § 559 Abs. 1 BGB und die neu eingeführte Kappungsgrenze des § 559 Abs. 3a BGB gelten. Während mit dem in der Anschlussrevision gestellten Antrag positiv formuliert die Feststellung der Anwendbarkeit seit 1. Januar 2019 geltenden Rechts im Hinblick auf die Begrenzung der Mieterhöhung und die Kappungsgrenze begehrt wird, hat das Oberlandesgericht unter Neufassung des vorletzten Hilfsantrags des Klägers negativ formuliert die Feststellung getroffen, dass das bis 31. Dezember 2018 geltende Recht nicht anzuwenden ist.

30 Das Feststellungsziel beider Hilfsanträge ist gegenüber dem Hauptantrag insoweit eingeschränkt, als nicht grundsätzlich geklärt werden soll, ob die Modernisierungsankündigung den gesetzlichen Voraussetzungen entsprach und die mit einer ordnungsgemäßen Ankündigung verbundenen Rechtsfolgen auslöst, sondern nur eingeschränkt die Anwendung der Übergangsvorschrift gegenständlich ist. Dies könnte dann relevant werden, wenn die Modernisierungsankündigung zwar den Voraussetzungen des § 555c BGB entspräche und damit der Hauptantrag abzuweisen wäre, indes etwaige zusätzliche Voraussetzungen der Übergangsvorschrift nicht erfüllt wären oder eine speziell auf deren Heranziehung bezogene Rechtsmissbräuchlichkeit vorläge.

31 Auch insoweit liegt ein zulässiges Feststellungsziel vor. Die Frage, ob das seit 1. Januar 2019 geltende Recht auf die nach der Modernisierung vorgesehene Mieterhöhung anzuwenden ist, betrifft das Bestehen des Mieterhöhungsanspruchs der Höhe nach und somit eine Voraussetzung des Bestehens eines Anspruchs im Sinne von § 606 Abs. 1 Satz 1 ZPO. Die Frage stellt sich für alle Mieter gleichermaßen und kann losgelöst von individuellen Fragen allgemein geklärt werden.

32 2. Die Musterfeststellungsklage ist weder bezüglich des Hauptantrags noch bezüglich des vorletzten oder des zuletzt verfolgten Hilfsantrags begründet.

33 Die Modernisierungsankündigung vom 27. Dezember 2018 erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen des § 555c Abs. 1 BGB und entfaltet damit die ihr zukommenden Rechtswirkungen, weshalb das Oberlandesgericht den Hauptantrag zu Recht abgewiesen hat (siehe hierzu nachfolgend unter a). Der Hilfsantrag auf Feststellung der Anwendbarkeit des seit 1. Januar 2019 geltenden Rechts ist abzuweisen, da nach der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 49 EGBGB auf die nach Durchführung der Modernisierung vorgesehene Mieterhöhung §§ 555 c und

559 BGB in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung anzuwenden sind (hierzu unter b).

34 a) Nach § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB hat der Vermieter dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen. Diese Ankündigung muss gemäß § 555c Abs. 1 Satz 2 BGB Angaben enthalten über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen (Nr. 1), den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme (Nr. 2), den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten (Nr. 3).

35 Diesen Anforderungen wird die Modernisierungsankündigung gerecht (hierzu unter aa). Entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts ist darüber hinaus ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Modernisierungsankündigung und dem Beginn der Baumaßnahmen nicht erforderlich (hierzu unter bb). Durch die frühzeitige Ankündigung hat die Beklagte sich auch nicht rechtsmissbräuchlich verhalten (hierzu unter cc).

36 aa) Die Modernisierung ist den Mietern am 27. Dezember 2018 und damit mehr als elf Monate vor dem angegebenen Beginn der Modernisierungsmaßnahmen (2. Dezember 2019) schriftlich angekündigt worden. Zutreffend und ohne dass dies im Revisionsverfahren von den Parteien beanstandet wird, hat das Oberlandesgericht insoweit die Herstellung der Fundamente für die Balkone, die ab diesem Zeitpunkt durchgeführt werden soll, einheitlich für alle Mieter als Beginn der gesamten Modernisierungsmaßnahmen angesehen.

37 Noch zutreffend hat das Oberlandesgericht auch festgestellt, dass die Ankündigung den Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 BGB genügt.

38 Der hiernach erforderliche Mindestinhalt der Modernisierungsankündigung ist einerseits an dem Informationsbedürfnis des Mieters auszurichten. Diesem soll durch die Vermittlung zureichender Kenntnis eine sachgerechte Beurteilung der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme ermöglicht werden, insbesondere hinsichtlich seiner Duldungspflicht, der für ihn zu treffenden Maßnahmen und der gegebenenfalls zu ziehenden vertraglichen Konsequenzen (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 36 f.; Senatsurteil vom 20. Mai 2020 - VIII ZR 55/19, NJW-RR 2020, 892 Rn. 23 mwN). Andererseits ist auch zu berücksichtigen, dass die Mitteilungspflichten nicht darauf abzielen, die Befugnis des Vermieters zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) einzuschränken, sondern dass sie dem Mieter hierbei lediglich einen ergänzenden Schutz gewähren sollen. Die Verwirklichung dieses Schutzes darf nicht so weit gehen, dass einem Vermieter die Durchführung gesetzlich zulässiger Modernisierungsmaßnahmen durch eine Handhabung der Mitteilungsanforderungen erschwert wird, die über das zum Schutz des Mieters gebotene Maß hinausgeht und hierdurch den Modernisierungsanspruch des Vermieters unvertretbar verkürzt (vgl. Senatsurteil vom 20. Mai 2020 - VIII ZR 55/19, aaO mwN).

39 Diesen Anforderungen wird die hier vorgenommene Ankündigung gerecht.

40 (1) Sie enthält ausreichende Angaben über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen (§ 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB). Die Mieter werden durch das Schreiben vom 27. Dezember 2018 hinreichend in die Lage versetzt, in groben Zügen die voraussichtlichen Auswirkungen der Umsetzung der baulichen Maßnahmen auf den Mietgebrauch abzuschätzen sowie, gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe, vergleichend zu ermitteln, ob die geplanten Maßnahmen der energetischen Modernisierung zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen werden (vgl. zu diesem Erfordernis bei energetischer Modernisierung: Senatsurteil vom 20. Mai 2020



- VIII ZR 55/19, aaO Rn. 24 mwN). Es ergibt sich hinreichend detailliert, welche Maßnahmen durchgeführt werden sollen, welchen Umfang diese Maßnahmen haben, mit welchen Beeinträchtigungen der einzelne Mieter während der Durchführung der Maßnahme zu rechnen hat, in welcher Weise das Gebäude an sich und die einzelnen Wohnungen verändert werden und welches Energiesparpotenzial durch die geplanten Maßnahmen erreicht werden soll.

41 (2) Die zeitlichen Angaben der Ankündigung genügen den Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB, wonach der voraussichtliche Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme angegeben werden müssen. Die Ankündigung enthält genaue zeitliche Angaben zum geplanten Beginn und Ende der Modernisierungsmaßnahmen (2. Dezember 2019 bis 30. Dezember 2023) sowie zum geplanten Beginn und Ende der einzelnen Bauabschnitte. Es ergibt sich hieraus konkret, wann die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen voraussichtlich beginnen und enden werden.

42 Es steht einer wirksamen Ankündigung entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung nicht entgegen, dass zum Zeitpunkt der Ankündigung konkrete Ausschreibungen noch nicht erfolgt und ausführende Unternehmer noch nicht beauftragt waren. Durch die Angabe des voraussichtlichen Baubeginns und Bauendes soll dem Mieter ermöglicht werden, sich zeitlich auf die Maßnahmen einzustellen und etwaige Vorbereitungshandlungen zu treffen. Im Hinblick darauf, dass die Ankündigung schon von Gesetzes wegen mindestens drei Monate vor Baubeginn zu erfolgen hat und zu diesem Zeitpunkt die genaue Angabe des Baubeginns in der Regel noch nicht möglich ist, genügt nach dem Gesetzeswortlaut die Angabe des voraussichtlichen Baubeginns und der voraussichtlichen Dauer.

43 Voraussichtlich bedeutet hierbei, dass von dem Vermieter keine sicher feststehenden Angaben verlangt werden, sondern eine Prognose. Dies impliziert - auch für den Mieter erkennbar -, dass nachträgliche Änderungen möglich sind.

Indes ist durch die Verwendung des Wortes "voraussichtlich" zugleich klargestellt, dass eine reine Absichtserklärung, der keine objektbezogene Planung zu Grunde liegt, ebenso wenig genügt wie rein auf unsubstantiierten Schätzungen beruhende Angaben "ins Blaue" hinein. Vielmehr ist es erforderlich, dass bereits Planungen vorliegen, die dem Vermieter eine hinreichende zeitliche Einschätzung der Maßnahmen ermöglichen. Dies bedingt indes nicht, dass zum Zeitpunkt der Angaben die Planungen bereits abgeschlossen, Ausschreibungen erfolgt, Unternehmen mit der Ausführung beauftragt oder Ausführungstermine vertraglich vereinbart sind. Durch derartig strenge Anforderungen an die Ankündigung würde die Durchführung gesetzlich zulässiger Modernisierungsmaßnahmen entgegen dem Gesetzeszweck erschwert, ohne dass dies zum Schutz des Mieters erforderlich ist. Gerade bei einem großen, viele Wohnungen betreffenden, über Jahre andauernden und mehrere Maßnahmen umfassenden Modernisierungsvorhaben muss dem Vermieter die Möglichkeit verbleiben, die Arbeiten sukzessive zu vergeben. Auch besteht kein Anlass, die Nutzung der Zeit zwischen Ankündigung und voraussichtlichem Baubeginn für weitere Planungen, Ausschreibungen und Auftragsverträge zu erschweren, indem bereits im Zeitpunkt der Ankündigung ein weit fortgeschrittener Vorbereitungsstand gefordert wird. Bei einem umfangreichen Modernisierungsvorhaben ist eine Einschätzung des voraussichtlichen Baubeginns und der voraussichtlichen Bauzeit bereits im Planungsstadium auf Grundlage von Erfahrungswerten sowohl hinsichtlich der Dauer einzelner Maßnahmen als auch hinsichtlich der Kapazitäten und dem Vorlauf bei ausführenden Unternehmen hinreichend konkret möglich, um ausreichend fundierte, dem Schutzzweck der Ankündigung gerecht werdende Angaben zu machen.

44                    Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass angesichts der gesetzlichen Mindestfrist zwischen Ankündigung und Baubeginn sowie abhängig von Umfang und Gesamtdauer der Maßnahmen ohnehin und für alle Beteiligten offensichtlich mit

zeitlichen Verschiebungen gerechnet werden muss, die auch bei einer späteren Ankündigung im Zeitpunkt eines fortgeschritteneren Planungsstadiums nicht verhindert werden könnten. Dies gilt umso mehr, als bei einer mehrere Einzelmaßnahmen umfassenden Gesamtmodernisierung zwischen dem ersten Arbeitsschritt und dem Ende der gesamten Maßnahmen regelmäßig ein langer Zeitraum liegt, bei dem sich für den Beginn der einzelnen Maßnahmen im Laufe des Baufortschritts häufig Abweichungen ergeben werden.

45 Für den Mieter ist es trotz dieser zeitlichen Unsicherheiten von Vorteil, wenn ihm - wie hier - in einer Ankündigung alle Maßnahmen, die im Rahmen eines Gesamtmodernisierungsplans durchgeführt werden sollen, bereits mit deren voraussichtlichem Beginn und Dauer dargelegt werden, so dass er unter Berücksichtigung des Gesamtumfangs der geplanten Maßnahmen entscheiden kann, ob er die insgesamt über einen längeren Zeitraum dauernden Maßnahmen dulden oder eine neue Wohnung suchen möchte. Zugleich kann er sich bereits frühzeitig auf die im Laufe der Gesamtmaßnahme eintretenden Beeinträchtigungen einstellen und etwaige Vorbereitungsmaßnahmen hierfür rechtzeitig planen. Dass er nur einen voraussichtlichen Zeitplan erhält und Abweichungen wahrscheinlicher werden, je länger der Vorlauf ist, behindert den Mieter demgegenüber nicht unzumutbar. Denn die konkrete Ausführung von Vorbereitungsmaßnahmen (z.B. das Umstellen oder Abdecken von Möbeln) erfolgt regelmäßig ohnehin erst kurzfristig vor Beginn der jeweiligen Beeinträchtigung. Im Laufe des Baufortschritts ist für den einzelnen Mieter insoweit mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vorhersehbar, wann konkret die einzelnen Beeinträchtigungen eintreten werden und seine Wohnung in besonderem Maße (z.B. durch den Einbau der neuen Fenster und der Wohnungseingangstüre) betroffen sein wird, zumal die Beklagte bereits angekündigt hat, den Mietern jeweils vier Wochen vor Beginn der Bauarbeiten an dem Bauabschnitt, in dem ihre Wohnung gelegen ist, Einzelheiten zum Bauablauf und zum detaillierten Ausführungstermin der Arbeiten in

ihrer Wohnung mitzuteilen, so dass für die Durchführung etwaig erforderlicher konkreter Vorbereitungsmaßnahmen genügend Zeit verbleibt.

46 (3) Die Angaben zur Höhe der voraussichtlich auf Grund der Modernisierungsmaßnahmen zu erwartenden Mieterhöhung genügen den Erfordernissen des § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB. Die Ankündigung legt für die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen getrennt dar, welche Kosten hierfür voraussichtlich insgesamt entstehen, wie hoch der Anteil der Instandhaltungskosten hieran ist und welcher Betrag anteilig auf die betroffene Wohnung entfällt. Als Umlage wird ausgehend von dem Gesamtbetrag der auf die Wohnung entfallenden Kosten ein Betrag von jährlich 11 Prozent als voraussichtliche Mieterhöhung angegeben, wobei der Betrag konkret benannt ist und auf die Reduzierungsmöglichkeit nach der gesetzlichen Härtefallregelung hingewiesen wird.

47 Es kommt auch insoweit nicht darauf an, dass der Berechnung eine Kostenschätzung zu Grunde liegt, die noch nicht auf Grundlage konkreter Aufträge an Werkunternehmer erstellt werden konnte. Eine Schätzung der voraussichtlichen Kosten eines Bauvorhabens und damit der auf die einzelne Wohnung entfallenden Umlage ist bereits im vorliegenden Planungsstadium hinreichend auf Grundlage von Erfahrungswerten und Einheitspreisen möglich und wurde hier dementsprechend von den mit der Planung beauftragten Architekten ausgeführt. Ein schützenswertes Bedürfnis des Mieters an einer Berechnung der erwarteten Mieterhöhung auf Grundlage einer weiter fortgeschrittenen Planung, konkreter Ausschreibungen und Auftragsvergaben besteht nicht. Die Angabe der erwarteten Mieterhöhung soll dem Mieter ermöglichen, zu prüfen, ob er nach § 555d Abs. 3 BGB Härtegründe im Hinblick auf die Mieterhöhung geltend machen möchte. Dies ist auf Grundlage der hier vorliegenden Kostenschätzung ohne Weiteres möglich. Etwaige erhebliche Abweichungen der tatsächlich geforderten von der prognostizierten Mieterhöhung benachteiligen den Mieter insoweit nicht.

Denn nach § 559 Abs. 5 Satz 2 BGB besteht für die Geltendmachung von Härtegründen im Hinblick auf die Miethöhe die ansonsten nach § 555d Abs. 3 bis 5, § 559 Abs. 5 Satz 1 BGB gegebene Ausschlussfrist nicht, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt. Für die Frage, ob der Mieter die Modernisierung zu dulden hat, spielen die Höhe der erwarteten Mieterhöhung sowie sich daraus ergebende Härtegründe nach § 555d Abs. 2 Satz 2 BGB ohnehin keine Rolle (vgl. Senatsurteil vom 9. Oktober 2019 - VIII ZR 21/19, NJW 2020, 835 Rn. 22), so dass der Mieter insoweit nicht auf konkretere Angaben hierzu angewiesen ist.

48                   bb) Die Modernisierungsankündigung ist auch nicht deshalb zu beanstanden, weil sie mehr als elf Monate vor dem voraussichtlichen Ausführungsbeginn erfolgte.

49                   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 der Modernisierungsankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsmaßnahme im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes bedarf es dagegen nicht.

50                   (1) In der Literatur werden zur Frage, ob - über die geschriebenen Voraussetzungen des § 555c Abs. 1 BGB hinaus - zwischen der Modernisierungsankündigung und dem Beginn der Maßnahmen ein enger zeitlicher Zusammenhang bestehen muss, unterschiedliche Auffassungen vertreten. Teilweise wird zum Schutz des Mieters - unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls - eine Frist von maximal sechs Monaten für zulässig gehalten (vgl. BeckOK-Mietrecht/Müller, Stand: 1. November 2020, § 555c BGB Rn 16; Schmidt-Futtermeyer/Eisenschmid, Mietrecht, 14. Aufl., § 555c BGB Rn. 37; Blümmel/Kinne, DWW

1988, 302, 305). Nach anderer Auffassung ist - ohne feste Höchstfrist - entscheidend, ob eine schützenswerte Planungssituation eingetreten ist (Blank/Börstinghaus, *Miete*, 6. Aufl., § 555c BGB Rn. 6). Teilweise wird eine ordnungsgemäße Ankündigung abgelehnt, wenn deren frühzeitiger Ausspruch nicht der Schaffung von Planungssicherheit dient, sondern allein der Nutzung der Übergangsregelung des Art. 229 § 49 EGBGB (vgl. BeckOGK-BGB/Wendtland, Stand: 1. Januar 2021, Art. 229 § 49 EGBGB Rn. 6.1). Nach anderer Auffassung besteht keine Höchstfrist, sondern es soll allein entscheidend sein, dass die im Tatbestand des § 555c Abs. 1 BGB ausdrücklich genannten inhaltlichen Voraussetzungen eingehalten werden können (BeckOGK-BGB/Schepers, Stand: 1. Oktober 2020, § 555c Rn. 6; Staudinger/V. Emmerich, *BGB*, Neubearb. 2018, § 555c Rn. 5a; Mahlstedt, *NZM* 2019, 905, 907; Gsell/Siegmund, *NZM* 2019, 489, 499).

51 (2) Die letztgenannte Ansicht trifft zu. Die inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 BGB grenzen den zeitlichen Vorlauf zwischen Ankündigung und Ausführungsbeginn insoweit ein, als eine wirksame Ankündigung erst dann möglich ist, wenn der Vermieter die hiernach geforderten Informationen mit dem erforderlichen Inhalt und der gebotenen Konkretisierung zur Verfügung stellen kann. Darüber hinausgehende zeitliche Einschränkungen ergeben sich aus dem Gesetz nicht. Weder besteht eine zeitliche Obergrenze zwischen Modernisierungsankündigung und Ausführungsbeginn noch bedarf es einer schützenswerten Planungssituation des Vermieters auf Grund eines besonders fortgeschrittenen Planungsstandes.

52 (a) Nach dem Wortlaut des § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB hat die Ankündigung spätestens drei Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen zu erfolgen. Der Begriff "spätestens" drückt aus, dass es sich um eine Mindestfrist handelt, eine frühere Ankündigung indes möglich ist. Zeitliche Einschränkungen hierfür im

Sinne einer Höchstfrist ergeben sich aus dem Wortlaut ebenso wenig wie das Erfordernis eines fortgeschrittenen Planungsstandes oder einer schützenswerten Planungssituation.

53 (b) Die Gesetzeshistorie und -begründung bestätigen dies. Die Regelung über die Modernisierungsankündigung geht zurück auf das Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen vom 23. August 1976 (BGBl. I, S. 2429), durch das in § 20 Abs. 2 WoModG erstmals die Pflicht zur Ankündigung von nach § 20 Abs. 1 WoModG zu duldbenden Modernisierungsmaßnahmen festgeschrieben wurde. Die Ankündigung hatte hiernach zwei Monate vor der Durchführung der Maßnahme zu erfolgen. Mit dem Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) wurde die Regelung hinsichtlich der Ankündigungsfrist inhaltsgleich - unter Aufhebung der Beschränkung auf geförderte Maßnahmen - in § 541b BGB aF übernommen. Durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom 19. Juni 2001 (Mietrechtsreformgesetz; BGBl. I S. 1149) wurde die Pflicht zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen in § 554 Abs. 2 BGB aF geregelt. Die Ankündigungspflicht wurde in § 554 Abs. 3 BGB aF aufgenommen und insoweit modifiziert, als sie spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme zu erfüllen war. In der Gesetzesbegründung heißt es hierzu, dass durch die Einfügung des Wortes "spätestens" klargestellt werden solle, dass auch frühere Mitteilungen, soweit sie den inhaltlichen Anforderungen genügen, wirksam sein können. Durch die Fristverlängerung auf drei Monate entstehe ein sinnvoller Gleichlauf zur [unveränderten] Kündigungsfrist im Falle einer Sonderkündigung (BT-Drucks. 14/4553, S. 49). Im Hinblick auf die Ankündigungsfrist sowie die Sonderkündigungsfrist erfolgten bis zur heute geltenden Fassung (§ 555c Abs. 1 BGB und § 555e Abs. 1 BGB) inhaltlich keine Änderungen mehr.

54            Der oben genannten Begründung zur Einfügung des Wortes "spätestens" bei der Frist für die Modernisierungsankündigung ist zu entnehmen, dass der Gesetzgeber mit dieser Regelung gerade klarstellen wollte, dass eine frühere Ankündigung grundsätzlich zulässig ist und die gesetzliche Regelung lediglich eine Mindestfrist darstellen sollte. Dieser gesetzgeberischen Klarstellung bedurfte es, weil die Vorgängernorm insoweit unklar war und ihrem Wortlaut nach so verstanden werden konnte, dass die Frist genau einzuhalten war. Der Gesetzgeber des Mietrechtsreformgesetzes hielt dagegen eine frühere Ankündigung für zulässig, soweit sie den inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 BGB genügt. Denn diese bilden eine faktische zeitliche Schranke, da ein Vermieter die hiernach geforderten Informationen nicht beliebig im Voraus mit dem erforderlichen Inhalt und der gebotenen Konkretisierung erteilen kann. Eine darüber hinausgehende zeitliche Einschränkung des Vorlaufs im Sinne einer Höchstfrist ist dem Willen des Gesetzgebers hingegen nicht zu entnehmen. Diese ergibt sich entgegen der Auffassung des Klägers auch nicht daraus, dass in der Begründung davon die Rede ist, dass auch frühere Mitteilungen wirksam sein "können". Dies steht im Zusammenhang mit der Einschränkung "soweit sie den inhaltlichen Anforderungen genügen" und besagt nichts darüber, dass der Gesetzgeber eine Höchstfrist einführen wollte. Auch dafür, dass nach dem Willen des Gesetzgebers über die genannten inhaltlichen Anforderungen hinaus ein fortgeschrittener Planungsstand erreicht sein muss, ergeben sich aus der Gesetzeshistorie und -begründung keine Anhaltspunkte.

55            (c) Letztlich ergibt sich auch aus Sinn und Zweck der Vorschrift, dass nach § 555c Abs. 1 BGB ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen einer Modernisierungsankündigung und dem Ausführungsbeginn im Sinne einer Höchstfrist oder einer fortgeschrittenen Planungssituation nicht bestehen muss. Die Ankündigung soll den Mieter vor kurzfristigen Modernisierungsmaßnahmen schützen



und ihm die Möglichkeit erhalten, rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen zu reagieren und seine diesbezüglichen Rechte fristgerecht ausüben zu können. Dies ergibt sich bereits aus der Gesetzesbegründung des Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (BT-Drucks. 7/4550, S. 22), wonach die Frist dem Schutz der Mieter diene und ihnen eine Bedenkzeit von zwei Monaten zwischen der Mitteilung der beabsichtigten Verbesserungsmaßnahme und ihrer Durchführung einräumen sollte, damit sie sich über ihre Duldungspflicht schlüssig werden und auf die Maßnahmen einstellen können.

56           Zugleich wurde den Mietern ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt, um sich den Beeinträchtigungen durch die Modernisierung entziehen zu können. Diese Kündigung musste bis zum Ende des Monats, der der Mitteilung des Vermieters folgte, auf den Ablauf des nächsten Monats erklärt werden (§ 20 Abs. 3 WoModG). Die insoweit inhaltlich übereinstimmende Regelung des § 541b Abs. 2 BGB in der Fassung des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) wurde entsprechend damit begründet, dass der Mieter hierdurch in den Stand gesetzt werden sollte, sich sachgerecht zu entscheiden, ob er die geplante Maßnahme dulden oder ihr entgegengetreten soll (BT-Drucks. 9/2079 S. 13).

57           Dieser Schutzzweck erfordert es nicht, dass zwischen der Ankündigung und dem Baubeginn ein enger zeitlicher Zusammenhang liegen muss - sei es im Sinne einer festen Höchstfrist oder eines bestimmten fortgeschrittenen Planungsstandes.

58           (aa) Es bedarf der zusätzlichen Voraussetzung eines engen zeitlichen Zusammenhangs nicht, um dem Mieter eine sachgerechte Entscheidung über die Ausübung seiner Rechte - Duldung, Geltendmachung von Härtegründen, Sonderkündigung oder ordentliche Kündigung - zu ermöglichen. Wie die obigen Aus-

fürungen zum gesetzlich vorgeschriebenen Inhalt einer Modernisierungsankündigung zeigen, wird der Mieter durch die nach § 555c Abs. 1 BGB erforderlichen Angaben so ausreichend über Art und Umfang der Maßnahmen, deren voraussichtlichen Beginn und Dauer sowie die voraussichtliche Mieterhöhung informiert, dass er über die Ausübung der genannten Rechte auf fundierter Grundlage entscheiden kann. Ankündigungen "ins Blaue hinein" entfalten ohnehin auf Grund von § 555c Abs. 1 BGB keine Rechtswirkungen.

59           (bb) Eine frühzeitige, den inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 BGB entsprechende Ankündigung beeinträchtigt den Mieter nicht unangemessen bei der Entscheidung darüber, ob er die Maßnahmen dulden oder die Wohnung kündigen möchte. Im Gegenteil ist eine vorzeitige Ankündigung für ihn diesbezüglich im Regelfall von Vorteil.

60           Insbesondere wird - entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung - das Sonderkündigungsrecht nach § 555e Abs. 1 BGB bei einer frühzeitigen Ankündigung nicht "sinnentleert", auch wenn hierfür eine zeitliche Beschränkung gilt, wonach ein Mieter die Wohnung nur außerordentlich bis zum Ablauf des übernächsten Monats nach Zugang der Modernisierungsankündigung kündigen kann und er für die Kündigungserklärung nur bis zum Ablauf des Monats, der auf die Ankündigung folgt, Zeit hat. Zwar kann das Sonderkündigungsrecht bei einer frühzeitigen Ankündigung nur auf einen Zeitpunkt deutlich vor Beginn der Baumaßnahme ausgeübt werden, so dass der Mieter, der das Sonderkündigungsrecht nutzen möchte, die Wohnung zu einem Zeitpunkt verlassen müsste, zu dem noch keine Beeinträchtigung vorliegt. Indes ist es nicht Sinn und Zweck des Sonderkündigungsrechts, dem nicht duldungswilligen Mieter die Wohnung bis zum Beginn der Baumaßnahmen zu erhalten. Vielmehr soll dem Mieter hierdurch nach der Gesetzesbegründung nur die Möglichkeit gegeben werden, sich der

durch die Modernisierungsmaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigung zu entziehen (BT-Drucks. 7/4550, S. 22), was auch bei einer frühzeitigen Ankündigung möglich ist.

61           Etwas anderes ergibt sich nicht daraus, dass der Gesetzgeber mit der Verlängerung der Mindestfrist für die Ankündigung von zwei Monaten auf drei Monate einen "sinnvollen Gleichlauf" zwischen Sonderkündigungsrecht und Modernisierungsankündigung erreichen wollte (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 49). Die Anpassung der Mindestfrist der Ankündigung an die Fristen des Sonderkündigungsrechts diente nicht dazu, einen Ablauf der Sonderkündigungsfrist deutlich vor Beginn der Baumaßnahmen zu verhindern. Vielmehr sollte hierdurch gesichert werden, dass ein Mieter - dem Sinn und Zweck des Sonderkündigungsrechts entsprechend - in jedem Fall durch dessen Ausübung eine Beendigung des Mietverhältnisses noch vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen erreichen kann und diese nicht für einen Übergangszeitraum dulden muss. Diese Gefahr hätte bei Fortgeltung der zweimonatigen Ankündigungsfrist bestanden, wenn mit den Maßnahmen unmittelbar nach deren Ablauf begonnen worden wäre, da nach § 554 Abs. 3 BGB in der Fassung des Mietrechtsreformgesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgte, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats gekündigt werden konnte, also insgesamt zwischen Ankündigung und frühestem Wirksamwerden der Kündigung mehr als zwei Monate lagen. Bis zum Inkrafttreten des Mietrechtsmodernisierungsgesetzes am 1. September 2001 wurde der Gefahr eines Baubeginns vor Ende der Sonderkündigungsfrist dadurch begegnet, dass nach § 541b Abs. 2 Satz 3 BGB aF die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen war, wenn der Mieter das Sonderkündigungsrecht ausgeübt hatte. Diese Regelung hat der Gesetzgeber des Mietrechtsmodernisierungsgesetzes nicht übernommen, sondern vielmehr die Fristen der Ankündigung und des Sonderkündigungsrechts insoweit angepasst, dass ein Baubeginn vor Ablauf der

Mietzeit bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts von vornherein nicht mehr möglich war.

62 Abgesehen davon, dass das Sonderkündigungsrecht mithin nicht dem Erhalt des Mietverhältnisses bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahmen dient, steht dem Mieter in der Regel ohnehin ein ordentliches Kündigungsrecht zu, das nach § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats - also mit vergleichbarer Frist wie das Sonderkündigungsrecht - ausgeübt werden kann. Für diesen Regelfall ist die vorzeitige Ankündigung gegenüber der die Mindestfrist ausschöpfenden Ankündigung von erheblichem Vorteil. Diese ermöglicht dem Mieter, etwaige Reaktionen seinerseits schon mit großem Vorlauf zu planen. Insbesondere in dem Fall, dass der Mieter die geplanten Maßnahmen nicht dulden möchte, kann er mit ausreichend Zeit eine neue Wohnung suchen und sich auch noch je nach Ergebnis der Suche für oder gegen eine Kündigung entscheiden. Lediglich für die Fälle, in denen dem Mieter kein ordentliches Kündigungsrecht zusteht, kann eine frühzeitige Ankündigung bei einem nicht duldungswilligen Mieter zu einem Ablauf der Kündigungsfrist und damit einem Auszug deutlich vor Baubeginn führen, so bei Zeitmietverträgen nach § 575 BGB sowie bei einem individualvertraglich vereinbarten (befristeten) Ausschluss des Kündigungsrechts. Diese Sonderfälle rechtfertigen es indes nicht, dass generell eine Höchstfrist für die Zeitspanne zwischen Ankündigung und Modernisierungsbeginn verlangt wird. Denn auch in diesen Fällen erfüllt das Sonderkündigungsrecht des § 555e Abs. 1 BGB seinen Zweck, den Mietern zu ermöglichen, sich den Modernisierungsmaßnahmen durch Kündigung zu entziehen.

63 (cc) Durch eine frühzeitige Ankündigung werden auch die Möglichkeiten des Mieters, sich auf Härtegründe zu berufen, die einer Duldung oder einer Mieterhöhung entgegenstehen, nicht gravierend beeinträchtigt. Zwar hat der Mieter

dem Vermieter die Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, nach § 555d Abs. 3 BGB bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, mitzuteilen. Dies führt bei einer frühzeitigen Ankündigung dazu, dass der Mieter auch etwaige Härtegründe frühzeitig geltend machen muss. Bei bereits zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Härtegründen ist dies dem Mieter indes ohne Weiteres innerhalb der gesetzlichen Frist zumutbar. Auch bei einer kurzfristigeren Ankündigung bleibt ihm hierfür nicht mehr Zeit. Das Vorbringen der Revisionserwiderung, wonach ein Mieter bei einem langen Zeitraum zwischen Ankündigung und Ausführungsbeginn geneigt sein könne, davon auszugehen, dass sich bereits eingetretene, die Härte begründende Umstände nachträglich zu seinen Gunsten ändern könnten, und er diese deshalb nicht vortrage, führt nicht zu einer anderen Bewertung. Denn die Frist des § 555d Abs. 3 Satz 1 BGB gilt gemäß § 555d Abs. 5 BGB nur, wenn der Mieter in der Modernisierungsankündigung auf Form und Frist des Härteeinwands hingewiesen wurde. Er ist demnach darüber informiert, dass er bereits vorliegende Härtegründe fristgerecht geltend machen muss. Warum er sich hiervon durch die Hoffnung auf zeitlich späteren Wegfall der Härtegründe abhalten lassen sollte, ist nicht ersichtlich.

64 Den Fall, dass Härtegründe erst nach Fristablauf eintreten, hat der Gesetzgeber gesehen und in § 555d Abs. 4 Satz 1 BGB geregelt, dass diese nachträglich vorgebracht werden können. Das Erfordernis, die Gründe der Verzögerung zusätzlich darzulegen, beschwert den Mieter nicht unzumutbar.

65 (dd) Die bei einer zeitlich frühzeitigen Ankündigung bestehende größere Ungenauigkeit hinsichtlich der späteren Höhe der Mieterhöhung beeinträchtigen den Mieter ebenfalls nicht im Hinblick auf die aus einer Ankündigung folgenden Rechtswirkungen. Sofern der Mieter die erhöhte Miete nicht zahlen will oder kann, steht ihm - abgesehen von dem regelmäßig bestehenden ordentlichen

Kündigungsrecht - ohnehin nach Geltendmachung der Mieterhöhung das Sonderkündigungsrecht nach § 561 Abs. 1 BGB zu, über das er in Kenntnis der genauen Höhe der Mieterhöhung entscheiden kann. Für die Entscheidung über das Sonderkündigungsrecht des § 555e BGB ist hingegen nicht die exakte Höhe der nach Durchführung der Modernisierung fälligen erhöhten Miete entscheidend, sondern die Frage, ob der Mieter die mit der Modernisierung einhergehenden Beeinträchtigungen dulden möchte.

66 Die Ungenauigkeit hinsichtlich der zu erwartenden Höhe der Mieterhöhung beeinträchtigt auch die Möglichkeit, Härtegründe im Hinblick auf die erwartete Mieterhöhung geltend zu machen, nicht unzumutbar. Denn die Ausschlussfrist für die Geltendmachung von diesbezüglichen Härtegründen gilt nach § 559 Abs. 5 Satz 2 BGB nicht, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt. Auch diesen Sonderfall hat der Gesetzgeber somit bedacht und auf andere Weise - nicht durch Einführung eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen Ankündigung und Ausführung - geregelt.

67 (ee) Letztlich sind auch die Interessen des Vermieters an Planungssicherheit durch eine frühzeitige Ankündigung zu berücksichtigen. Je früher der Vermieter Einwände der Mieter kennt, desto einfacher und kostensparender lassen sich diese in der weiteren Planung berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat dem Rechnung getragen, indem er bewusst in § 555c Abs. 1 BGB keine allzu hohen inhaltlichen Anforderungen an die Ankündigung aufgestellt hat. Nach der gesetzgeberischen Konzeption ist dann, wenn der Vermieter eine den Anforderungen des § 555c Abs. 1 BGB genügende Ankündigung aussprechen kann, ein Planungsstand erreicht, der ihn zur Ankündigung berechtigt und ihm damit die Möglichkeit gibt, absehbar einen möglichst weitgehenden Umfang an Planungssicherheit für das Vorhaben zu erhalten, indem bereits vorhandene Härtegründe zeitnah vorgebracht werden müssen. Im Hinblick auf die im Regelfall fehlende

oder allenfalls geringe Beeinträchtigung des Mieters durch eine frühzeitige Ankündigung sowie die hiermit für ihn auch verbundenen Vorteile einer vorzeitigen Planbarkeit besteht kein Grund, von dem Vermieter über die geschriebenen gesetzlichen Voraussetzungen hinaus grundsätzlich eine besondere Rechtfertigung für eine frühzeitige Ankündigung, wie zum Beispiel ein konkretes Bedürfnis nach Planungssicherheit, zu fordern und diese nur zuzulassen, wenn eine schützenswerte Planungssituation eingetreten ist.

- 68 (ff) Die Gefahr der rechtsmissbräuchlichen Nutzung einer frühzeitigen Ankündigungsmöglichkeit rechtfertigt es nicht, generell einen engen Zusammenhang zwischen Ankündigung und Ausführung im Sinne einer Höchstfrist oder einer fortgeschrittenen Planung zu verlangen. Zwar mag bei Zulässigkeit einer frühzeitigen Ankündigung die Gefahr, dass diese dazu genutzt wird, unliebsame Mieter zur Kündigung zu bewegen, ohne tatsächlich Modernisierungsmaßnahmen durchführen zu wollen, höher sein, als wenn ein fortgeschrittener Planungsstand vorausgesetzt wird, da der Vermieter bei geringeren Anforderungen an die Ankündigung weniger - unnütze - Kosten zur Erstellung einer ordnungsgemäßen Ankündigung aufwenden muss oder jedenfalls die Überprüfung des tatsächlichen Modernisierungswillens erschwert ist. Indes rechtfertigt die Gefahr eines Rechtsmissbrauchs nicht eine grundsätzlich für alle Ankündigungen geltende, bei ordnungsgemäßem Verhalten nicht gebotene und erforderliche Einschränkung. Für den Fall des Rechtsmissbrauchs stehen im Einzelfall hinreichende Möglichkeiten zum Schutz des Mieters zur Verfügung. So läuft eine Ankündigung ohne tatsächlichen Modernisierungswillen ins Leere, entfaltet keine Rechtswirkungen und stellt eine Pflichtverletzung dar, die einen Schadensersatzanspruch des Mieters begründet, sollte dieser im Glauben an eine bevorstehende Modernisierung kündigen und hierdurch einen Schaden erleiden (vgl. hierzu Senatsbeschluss vom 30. Mai 2017 - VIII ZR 199/16, NZM 2017, 595 Rn. 7 ff.). Sofern im Einzelfall trotz einer den Anforderungen des § 555c Abs. 1 BGB genügenden Ankündigung und

bestehenden Modernisierungswillens dennoch aus besonderen Gründen ein Rechtsmissbrauch vorliegen sollte, kann dem durch die Anwendung des § 242 BGB im Einzelfall begegnet werden.

69 cc) Die Ankündigung ist auch nicht wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam. Wie ausgeführt erfüllt sie alle gesetzlichen Voraussetzungen. Nach den im Revisionsverfahren nicht beanstandeten Feststellungen des Oberlandesgerichts waren die Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich im angekündigten Umfang geplant und wurden nach der Ankündigung weiter vorbereitet. Dafür, dass die Beklagte die frühzeitige Ankündigung trotz bestehender Modernisierungsabsicht rechtsmissbräuchlich genutzt hat, um Mieter zu einer frühzeitigen Kündigung zu bewegen, bestehen keine Anhaltspunkte. Zum einen hat die Beklagte kein Interesse daran, dass die Mieter vorzeitig kündigen, da eine Neuvermietung vor Durchführung der Maßnahmen wenig sinnvoll und gewinnbringend wäre und ihr ein Leerstand bis zur Modernisierung nur Nachteile bringen würde. Zum anderen hat sie die Sonderkündigungsfrist für die Mieter verlängert auf bis zu drei Monate vor dem Termin, an dem die Bauarbeiten an dem Gebäude, in dem sich die Wohnung des Mieters befindet, beginnen. Dies zeigt, dass Ziel der Beklagten nicht war, die Mieter durch eine frühzeitige Ankündigung zu einer vorzeitigen Kündigung zu bewegen. Den Interessen der Mieter an einer sachgerechten Nutzung des Sonderkündigungsrechts ist durch diese Regelung über die gesetzliche Pflicht hinaus Rechnung getragen.

70 Gleiches gilt im Hinblick auf die Geltendmachung von Härtegründen betreffend die Ausführung der Maßnahmen sowie die Mieterhöhung. Auch insoweit hat die Beklagte zu Gunsten der Mieter die gesetzliche Frist deutlich und ohne Verpflichtung bis zum 30. Juni 2019 verlängert.

71 Durch die frühzeitige Ankündigung werden den Mietern auch nicht unzulässig die Risiken späterer Preissteigerungen aufgebürdet. Zum einen muss im



Rahmen von größeren Bauvorhaben ohnehin mit Preissteigerungen gerechnet werden, weshalb die Ankündigung auch nur die voraussichtlichen Kosten angeben muss. Allen Parteien muss bewusst sein, dass die Kosten sich noch ändern können und der tatsächliche Mieterhöhungsbetrag erst nach Durchführung der Bauarbeiten sicher feststeht. Zum anderen hat die Beklagte dieses Risiko hier ohnehin selbst übernommen und in den Ankündigungen zugesichert, im Rahmen der Mietanpassung maximal den in der Ankündigung genannten Betrag umzulegen.

72            Letztlich verbleibt als möglicher Anhaltspunkt für einen Rechtsmissbrauch nur, dass sich die Beklagte durch die Ankündigung am 27. Dezember 2018 die Anwendung des bis zum 31. Dezember 2018 geltenden, im Hinblick auf die Höhe der Mieterhöhung für sie deutlich günstigeren Rechts sichern wollte. Selbst wenn hierin rechtsmissbräuchliches Verhalten gesehen werden sollte, beträfe dies nicht die Ankündigung als solche, sondern nur die Nutzung der Übergangsregelung (hierzu unter II 2 b bb). Denn die Ankündigung an sich sowie die mit ihr grundsätzlich bezweckten Rechtsfolgen wie die Duldungspflicht, die Fristen zur Geltendmachung von Härtegründen und der Zeitpunkt, ab dem eine erhöhte Miete zu zahlen ist, werden durch die Frage, ob es der Beklagten verwehrt ist, die Höhe der Miete nach dem bis 31. Dezember 2018 geltenden Recht zu berechnen, nicht berührt. Dies zeigt sich bereits darin, dass gegen die Ankündigung als solche keine Bedenken bestehen und die Frage des Rechtsmissbrauchs sich hier nur durch das Zusammenspiel von Zeitpunkt der Ankündigung und Übergangsregelung stellt, die aber lediglich die Berechnung der Höhe der späteren Mieterhöhung betrifft. Dies gilt auch unter Berücksichtigung dessen, dass die Beklagte in der Ankündigung bei der Berechnung der voraussichtlichen Mieterhöhung auf das bis 31. Dezember 2018 geltende Recht abgestellt hat. Denn diese Angabe diene weder dazu, die sich aus der Ankündigung ergebenden Rechte

und Pflichten der Mieter zu beeinträchtigen, noch beeinträchtigte sie diese tatsächlich, selbst wenn es der Beklagten verwehrt wäre, die Mieterhöhung nach den bis 31. Dezember 2018 geltenden Regeln zu berechnen.

73            b) Rechtsfehlerhaft hat das Oberlandesgericht dem vorletzten Hilfsantrag insoweit stattgegeben, als es festgestellt hat, dass die Mieterhöhung nicht gemäß Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB nach dem bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Recht erfolgen kann. Die Beklagte kann nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen die Miete vielmehr auf Grundlage des bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Rechts erhöhen. Die Voraussetzungen des Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 EGBGB hierfür liegen vor. Der Beklagten ist dieses Vorgehen auch nicht wegen Rechtsmissbrauchs verwehrt. Der vorletzte Hilfsantrag ist deshalb ebenso unbegründet wie der mit der Anschlussrevision weiter verfolgte letzt-rangige Hilfsantrag.

74            aa) Nach Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 1 EGBGB sind auf ein bis einschließlich 31. Dezember 2018 entstandenes Mietverhältnis die §§ 555c und 559 BGB in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn dem Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB bis einschließlich 31. Dezember 2018 zugegangen ist. Hat der Vermieter die Modernisierungsankündigung nicht oder nicht ordnungsgemäß nach § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB angekündigt, gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass es an Stelle des Zugangs der Mitteilung nach § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 Satz 1 BGB ankommt (Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB).

75            Die hiernach für eine Anwendbarkeit des bis 31. Dezember 2018 geltenden Rechts gegebenen Voraussetzungen liegen vor. Die den Mietern am 27. De-

zember 2018 zugegangene Ankündigung entsprach - wie oben unter II 2 a ausgeführt - den Anforderungen des § 555c Abs. 1 BGB und war damit auch ordnungsgemäß im Sinne von Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB.

76 Weitere Voraussetzungen stellt die Übergangsvorschrift nicht auf. Insbesondere ergibt sich weder aus dem Wortlaut noch aus der Gesetzesbegründung oder dem Sinn und Zweck der Vorschrift das zusätzliche Erfordernis eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Ankündigung und dem Ausführungsbeginn.

77 Dem Wortlaut nach ist nur darauf abzustellen, dass die Ankündigung ordnungsgemäß im Sinne von § 555c Abs. 1 BGB war. Eine Andeutung, dass insoweit zusätzliche Anforderungen gelten sollten, ist dem Wortlaut nicht zu entnehmen. Die Gesetzesbegründung bestätigt dies. Hierin wird ausgeführt, dass altes Recht für die Duldung und die Mieterhöhung gelten solle, wenn der Zugang der Modernisierungsankündigung noch unter Geltung alten Rechts erfolge. Wenn der Vermieter dem Mieter keine Modernisierungsankündigung habe zukommen lassen oder diese nicht den Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB entspreche, sei der Vermieter nicht schutzwürdig, so dass es darauf ankomme, ob die Mieterhöhungserklärung noch nach altem Recht zugegangen sei (BT-Drucks. 19/4672, S. 35). Hieraus ergibt sich, dass der Gesetzgeber als Stichtag für die Anwendung neuen Rechts rein formal den Zugang einer den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Modernisierungsankündigung gewählt hat. Etwaige zusätzliche Anforderungen an die Ankündigung - wie ein enger Zusammenhang zu dem Ausführungsbeginn oder einen über die in § 555c Abs. 1 BGB geforderte Planungsreife hinausgehender Planungsstand - hat der Gesetzgeber nicht gefordert. Die Schutzwürdigkeit des Vermieters hat der Gesetzgeber nur in den Fällen einer nicht ordnungsgemäßen Ankündigung verneint, mithin diese bei einer den

Anforderungen des § 555c Abs. 1 BGB entsprechenden Ankündigung für gegeben erachtet.

78 Sinn und Zweck der Übergangsregelung sprechen ebenfalls gegen vom Gesetzgeber gewollte, gegenüber § 555c Abs. 1 BGB strengere Anforderungen an eine Ankündigung oder an den zeitlichen Zusammenhang zwischen einer Ankündigung und dem Ausführungsbeginn. Die Regelung dient vornehmlich der Rechtssicherheit im Hinblick auf Sachverhalte, die vor dem 31. Dezember 2018 begonnen haben, aber nicht beendet sind. Der Gesetzgeber hat insoweit den Vorgang ab Ankündigung bis zur Mieterhöhung einheitlich dem Recht unterstellt, das zum Zeitpunkt der Ankündigung galt. Hierdurch sollten sowohl der Vermieter bei der weiteren Planung des Vorhabens und Erstellung der Ankündigung als auch der Mieter, dem im Rahmen der Ankündigung die voraussichtlichen Kosten mitgeteilt werden, Rechtssicherheit erhalten. Welche Anforderungen an eine ordnungsgemäße, die Stichtagsregelung auslösende Ankündigung zu stellen sind, hat die Übergangsvorschrift nicht eigens geregelt, sondern aus dem materiellen Recht abgeleitet. Dieser bezweckte Gleichlauf zwischen materiellem Recht und Übergangsregelung spricht gegen zusätzliche, nur im Rahmen der Übergangsregelung geltende inhaltliche Anforderungen an die Modernisierungsankündigung oder den zeitlichen Zusammenhang zwischen dieser und dem Ausführungsbeginn.

79 Es ist einer Stichtagsregelung immanent, dass sie für die beteiligten Rechtskreise Vor- und Nachteile mit sich bringen kann und für eine Übergangszeit zu einer ungleichen Behandlung von - mit Ausnahme des Zeitmoments - gleichen Sachverhalten führt. Dementsprechend ist es mit dieser Stichtagslösung zwingend verbunden, dass Mieter, denen eine Ankündigung noch vor dem Stichtag zugeht, höher an den Kosten der Modernisierung beteiligt werden können, als Mieter, denen die Ankündigung erst danach zugeht. Dies rechtfertigt es indes

nicht, strengere Anforderungen an die Ankündigung zu stellen als das vom Gesetzgeber für maßgeblich erachtete materielle Recht. Denn hierbei handelt es sich um übliche Auswirkungen einer Stichtagsregelung, die vom Gesetzgeber abgewogen und von den betroffenen Rechtskreisen hingenommen werden müssen. Unzumutbar ist dies für die Mieter nicht, denn die Mieterhöhung richtet sich nach dem bis 31. Dezember 2018 geltenden Recht, dem ihr zuvor begründetes Mietverhältnis unterlag und auf dessen Geltung sie sich einstellen konnten. Ein Anspruch darauf, von der Neuregelung profitieren zu können, besteht nicht.

80           bb) Der Beklagten ist es nicht aus Treu und Glauben verwehrt, sich auf die Übergangsregelung und die hieraus ergebende Anwendung des bis 31. Dezember 2018 geltenden Rechts zu berufen. Ihr ist kein rechtsmissbräuchliches Verhalten vorzuwerfen.

81           (1) Der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bildet 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 (vgl. Senatsurteile vom 10. Dezember 2014 - VIII ZR 9/14, NJW-RR 2015, 457 Rn. 28 und vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 163/18, BGHZ 226, 208 Rn. 42 mwN). 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 (vgl. BGH, Urteile vom 10. Dezember 2014 - VIII ZR 9/14, aaO und vom 27. April 1977 - IV ZR 143/76, BGHZ 68, 299, 304). Die Anwendung des § 242 BGB muss jedoch, soweit sie von der gesetzlichen Regelung abweicht, auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben (vgl. BGH, Urteil vom 27. April 1977 - IV ZR 143/76, aaO).

82 (2) Welche Anforderungen sich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben im Einzelfall ergeben, kann regelmäßig nur durch eine umfassende Bewertung der gesamten Fallumstände, die dem Tatrichter obliegt, entschieden werden. Hiernach ist unter Würdigung der maßgeblichen Umstände des Einzelfalls zu ermitteln, ob und inwieweit einem Beteiligten die Ausübung seiner Rechtsposition verwehrt ist (vgl. Senatsurteil vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 163/18, aaO, mwN).

83 Da die notwendigen tatsächlichen Feststellungen getroffen sind und eine weitere Aufklärung nicht zu erwarten ist, kann der Senat die gebotene Bewertung und Abwägung der maßgeblichen Umstände selbst vornehmen. Auch wenn sich eine Interessenabwägung nach § 242 BGB grundsätzlich nach den Umständen des Einzelfalls richtet, kann diese für die hier entscheidende Frage, ob sich die Beklagte im Rahmen der künftigen Mieterhöhung auf das bis zum 31. Dezember 2018 geltende Recht berufen kann, im Musterfeststellungsverfahren erfolgen. Denn insoweit sind die Interessen aller Mieter gleichlaufend und spielen auf das einzelne Mietverhältnis bezogene Erwägungen keine Rolle.

84 (3) Die Bewertung aller Umstände führt hier dazu, dass der Beklagten nicht verwehrt ist, sich im Rahmen der Mieterhöhung, die sie nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen verlangen kann, auf die Anwendung des bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Rechts zu berufen und die Mieterhöhung nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften zu berechnen.

85 Zwar ist mit dem Oberlandesgericht davon auszugehen, dass der Beweggrund für die Wahl des Zeitpunkts der Modernisierungsankündigungen - kurz vor dem Jahresende 2018 - in der Nutzung der Übergangsvorschrift und der Sicherung der Anwendbarkeit des bis zum 31. Dezember 2018 geltenden, für die Beklagte deutlich günstigeren Rechts war. Dies ist indes - auch unter Berücksichtigung der hier gegebenen Umstände - nicht treuwidrig. Der Gesetzgeber hat mit

der von der Beklagten genutzten Übergangsregelung eine Abwägung der beidseitigen Interessen dahingehend getroffen, dass entscheidend für die Frage des anwendbaren Rechts der Zugang einer ordnungsgemäßen Ankündigung ist. Ist es dem Vermieter - wie hier - möglich, noch vor dem 31. Dezember 2018 eine den Anforderungen des § 555c Abs. 1 BGB entsprechende Ankündigung zu erstellen und den Mietern zuzuleiten, kann er sich grundsätzlich die vom Gesetzgeber getroffene und als billig empfundenen Interessenabwägung zu Nutze machen.

86

Rechtsmissbräuchliches Verhalten ist auch nicht auf Grund des zeitlichen Vorlaufs zwischen der Ankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Bauarbeiten gegeben. Wie ausgeführt sieht das Gesetz insoweit eine zeitliche Obergrenze nicht vor und bedarf es auch nicht grundsätzlich eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Ankündigung und dem Baubeginn, sofern nur - wie hier - die inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 BGB eingehalten werden können. Es ist der Beklagten, deren Planung Ende 2018 bereits soweit fortgeschritten war, dass sie eine den Anforderungen des § 555c Abs. 1 BGB genügende Ankündigung erstellen konnte, nicht vorwerfbar, dass sie die Modernisierungsmaßnahmen trotz der noch relativ langen Zeit bis zum Maßnahmenbeginn bereits am 27. Dezember 2018 ankündigte und sich damit die für sie günstigere Rechtslage sicherte. Denn hieran bestand ein erhebliches und legitimes Eigeninteresse der Beklagten, für die die Geltung des neuen Rechts erhebliche wirtschaftliche Nachteile hätte. Die Beklagte musste angesichts dieses schützenswerten Interesses die Ausübung der ihr zustehenden Rechtsposition nicht unterlassen, um zu ihren eigenen Lasten den Mietern eine ihnen zu diesem Zeitpunkt noch nicht zustehende günstigere Rechtsposition zu verschaffen (zur Berücksichtigung des Eigeninteresses im Rahmen der Rechtsmissbräuchlichkeit: BGH, Urteile vom 14. Juli 2008 - II ZR 204/07, NJW 2008, 3438 Rn. 7; vom 3. März 2004 - VIII ZR 124/03, NJW 2004, 1797 unter II 2 b, und vom 24. Februar

1994 - IX ZR 120/93, NJW 1994, 1351 unter II 2; jeweils mwN). Dies gilt zumal vor dem Hintergrund, dass der Plan der Beklagten zur Modernisierung der betroffenen Häuser und Wohnungen nicht kurzfristig im Hinblick auf die geplante Gesetzesänderung gefasst wurde, sondern mit den Planungen bereits vor Veröffentlichung des Referentenentwurfs des Mietrechtsanpassungsgesetzes 2018 vom 12. Juli 2018 (veröffentlicht unter [https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/RefE\\_MietAnpG.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/RefE_MietAnpG.pdf?__blob=publicationFile&v=1)) begonnen worden war. Aus Sicht der Beklagten war es wirtschaftlich vernünftig, die gesetzliche Übergangsregelung zu ihren Gunsten zu nutzen. Jedenfalls bei einer ohnehin geplanten Modernisierungsmaßnahme ist das Verhalten der Beklagten nicht unredlich.

87 Für die Mieter hat dies kein unbilliges Ergebnis zur Folge. Zwar ist die nach der Modernisierung zulässige Mieterhöhung nach dem bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Recht deutlich höher als bei Anwendung des seither geltenden Rechts, da nach altem Recht die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden kann (§ 559 Abs. 1 BGB aF), während nach neuem Recht höchstens 8 Prozent zulässig sind (§ 559 Abs. 1 BGB) und zudem die neue Kappungsgrenze nach § 559 Abs. 3a BGB gilt. Allein dies führt indes nicht zu einer unzumutbaren Belastung der Mieter. Denn das zur Anwendung kommende, bis zum 31. Dezember 2018 geltende Recht hat der Gesetzgeber bis zu diesem Zeitpunkt unter Berücksichtigung der Interessen von Vermietern und Mietern für angemessen erachtet. Es benachteiligt die Mieter nicht unangemessen, dass sie von der günstigeren neuen Regelung nicht profitieren können. Denn hierauf besteht kein Anspruch. Vielmehr ist dies grundsätzlich hinzunehmende Folge der mit der Gesetzesänderung verbundenen Stichtagsregelung.



III.

88 Nach alledem hat das Urteil des Oberlandesgerichts keinen Bestand; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es keiner weiteren Feststellungen bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt auf die Revision der Beklagten hin zur Abweisung der Klage. Zugleich ist die Anschlussrevision zurückzuweisen.

Dr. Milger

Dr. Fetzer

Kosziol

Dr. Liebert

Dr. Schmidt

Vorinstanz:

OLG München, Entscheidung vom 15.10.2019 - MK 1/19 -