



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 5/20

Verkündet am:  
28. April 2021  
Reiter,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

BGB § 559 Abs. 1, § 559b

Werden tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) durchgeführt, kann der Vermieter mehrere Mieterhöhungen (§ 559b Abs. 1 BGB) bezüglich jeweils abgeschlossener Maßnahmen erklären (im Anschluss an Senatsurteile vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 39; vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 Rn. 32).

BGH, Urteil vom 28. April 2021 - VIII ZR 5/20 - LG Osnabrück  
AG Osnabrück

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 14. April 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer sowie die Richter Kosziol und Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Osnabrück vom 11. Dezember 2019 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger sind Mieter einer Wohnung der Beklagten in O. .
- 2 Mit Schreiben vom 7. Februar 2017 kündigte die Beklagte den Klägern die Durchführung zahlreicher Arbeiten zur Modernisierung des Mietobjekts an. Neben verschiedenen "Maßnahmen zur Einsparung von Energie" sollten erstmalig eine Balkonanlage angebaut und Wohnungseingangstüren mit verbessertem Schall-, Wärme-, Brand- und Einbruchschutz eingebaut werden. Die voraussichtliche Dauer der Arbeiten gab die Beklagte mit 25 Wochen, die voraussichtliche Mieterhöhung mit 235 € pro Monat an.

3 Mit Schreiben vom 26. Juni 2018 erklärte die Beklagte unter Berufung auf zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen die Erhöhung der monatlichen Grundmiete ab dem 1. September 2018 von (bisher) 445,03 € um 232,07 € auf künftig 677,10 €. Zu diesem Zeitpunkt waren die Wohnungseingangstüren noch nicht erneuert. Deren Einbau erfolgte erst im November 2018; Kosten hierfür wurden der Berechnung der Mieterhöhung nicht zu Grunde gelegt.

4 Die Kläger beriefen sich auf den fehlenden Abschluss des aus ihrer Sicht "untrennbaren Gesamtmodernisierungsvorhabens" und zahlten die erhöhte Miete nur unter Vorbehalt. Ihre Klage, gerichtet auf Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von 928,28 € nebst Zinsen sowie auf Feststellung, dass die Beklagte die erhöhte Miete erst ab einer neuen Mieterhöhungserklärung verlangen könne, hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

#### Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

#### I.

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

7 Den Klägern stehe ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB nicht zu. Die Mieterhöhung sei wirksam und damit die erhöhte Miete durch die Kläger mit Rechtsgrund geleistet worden. Hiernach sei auch der Feststellungsantrag unbegründet.

- 8 Der Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens stünde nicht entgegen, dass die Wohnungseingangstüren erst danach eingebaut worden seien. Zwar könne die Miete grundsätzlich erst nach Abschluss der Arbeiten erhöht werden. Würden jedoch tatsächlich trennbare Maßnahmen durchgeführt, könnten mehrere Mieterhöhungserklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen.
- 9 Eine solche Trennbarkeit liege hier vor. Es habe sich nicht um eine Gesamtmodernisierungsmaßnahme gehandelt. Die zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen seien von dem Einbau der Wohnungseingangstüren unabhängig, da unterschiedliche Gewerke betroffen seien. Das Mieterhöhungsverlangen stütze sich auf abgeschlossene Arbeiten an den Fenstern im Treppenhaus und der Wohnung der Kläger, einen Balkonanbau, ein neues Haustürvordach, eine neue Haustür sowie eine Wärmedämmung an der Fassade, dem Keller und dem Dach. Der Einbau der Wohnungseingangstüren tangiere die übrigen Arbeiten nicht, so dass auch keine Bauabstimmung mit einem anderen Unternehmen erfolgen müsse.
- 10 Aus dem Ankündigungsschreiben ergebe sich nichts Gegenteiliges. Die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen sei zwar eine Auslegungshilfe zur Beurteilung der Trennbarkeit der Maßnahmen; ihr komme aber nicht der verbindliche Stellenwert zu, den die Kläger ihr beimäßen. Denn der Zweck des Ankündigungserfordernisses sei nicht die Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung im Rahmen des § 559 BGB auf den Mieter umzulegen. Die Interessen der Mieter würden ausreichend dadurch gewahrt, dass bei einer unterbliebenen Ankündigung die Mieterhöhung erst sechs Monate später wirksam werde (§ 559b Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB).

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

12 Die Mieterhöhung durch die Beklagte (§ 559 Abs. 1 aF, § 559b Abs. 1 BGB) ist wirksam, so dass den Klägern weder ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB noch ein Anspruch auf Feststellung zusteht, dass die erhöhte Miete erst nach einem erneuten Erhöhungsverlangen geschuldet sei. Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass der fehlende Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b Nr. 1, Nr. 3 bis Nr. 6 BGB) der Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB aF nicht entgegensteht, da der noch ausstehende Einbau der Wohnungseingangstüren von den übrigen - bereits ausgeführten - Maßnahmen trennbar ist.

13 1. Gemäß Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB finden auf den vorliegenden Rechtsstreit die Regelungen der § 555c BGB und § 559 BGB in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung (im Folgenden: aF) Anwendung, weil den Klägern die (ordnungsgemäße) Modernisierungsankündigung gemäß § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB aF vor dem 31. Dezember 2018 zugegangen ist. Nach § 559 Abs. 1 BGB aF kann der Vermieter nach der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Gemäß § 559b Abs. 1 BGB ist die Mieterhöhung dem Mieter in Textform zu erklären und nach Maßgabe des Gesetzes zu erläutern.

14 2. Zwar kann dieses Mieterhöhungsverlangen grundsätzlich erst nach Abschluss der Arbeiten gestellt werden. Wurden aber tatsächlich trennbare Maßnahmen durchgeführt, so können mehrere Mieterhöhungserklärungen für die je-

weils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen. Da der Mieter auch vor Beendigung sämtlicher Maßnahmen von den bereits abgeschlossenen Baumaßnahmen profitiert, ist es nicht unangemessen, ihn im Rahmen der durch §§ 559 ff. BGB eingeräumten Möglichkeiten an den hierfür erforderlichen Kosten zu beteiligen (vgl. Senatsurteile vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 39; vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 Rn. 32).

- 15            3. Hiernach ist die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, wonach der im Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung noch ausstehende Einbau neuer Wohnungseingangstüren von den übrigen - bereits abgeschlossenen - Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich trennbar ist, aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.
- 16            a) Zutreffend hat das Berufungsgericht darauf abgestellt, dass der Einbau der Wohnungseingangstüren ein von den übrigen Maßnahmen unterscheidbares Gewerk betrifft. Die anderen Arbeiten an den Fenstern, den Balkonen, am Haustürvordach, der neuen Haustür sowie der Dämmung werden durch das Einbringen neuer Wohnungseingangstüren nicht betroffen. Sie sind hinsichtlich ihrer Ausführung unabhängig voneinander, so dass es keiner näheren Bauabstimmung bedarf.
- 17            b) Etwas anderes folgt nicht aus der Ankündigung sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen in einem einheitlichen Schreiben. Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht der Ankündigung durchaus Bedeutung beigemessen und sie als "Auslegungshilfe" zur Beurteilung der Trennbarkeit der Maßnahmen berücksichtigt, aus ihr aber nicht den Schluss gezogen, es habe sich vorliegend um ein untrennbares Gesamtmodernisierungsvorhaben gehandelt.
- 18            aa) Diese Auslegung ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

19            Dabei kann dahinstehen, ob es sich bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 555c BGB aF um eine Willenserklärung (so etwa Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 14. Aufl., § 555c BGB Rn. 11) oder um eine geschäftsähnliche Erklärung handelt (so etwa MünchKommBGB/Artz, 8. Aufl., § 555c Rn. 3; Lehmann-Richter, NZM 2011, 572, 573), da in beiden Fällen die Vorschriften über die Auslegung von Willenserklärungen (direkt oder zumindest entsprechend) Anwendung finden (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 14. Oktober 1994 - V ZR 196/93, NJW 1995, 45 unter II 2; vom 15. Dezember 2016 - VII ZR 221/15, NJW-RR 2017, 229 Rn. 44; vgl. auch Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 31/19, WuM 2020, 645 Rn. 34 ff.). Die Auslegung des Berufungsgerichts ist in der Revisionsinstanz nur eingeschränkt darauf zu überprüfen, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind oder wesentlicher Auslegungstoff außer Acht gelassen worden ist (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 34; vom 15. Dezember 2016 - VII ZR 221/15, aaO).

20            bb) Hiernach ist die Beurteilung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden, wonach sich an der tatsächlichen Trennbarkeit der Modernisierungsmaßnahmen nicht deshalb etwas ändere, weil diese einheitlich angekündigt wurden. Zutreffend berücksichtigt das Berufungsgericht im Ausgangspunkt, dass die Modernisierungsankündigung (§ 555c BGB aF) für die spätere Mieterhöhung nicht konstitutiv ist. Auch ohne eine Ankündigung kann der Vermieter die Miete nach durchgeführter Modernisierung erhöhen; lediglich die Frist, ab welcher der Mieter die erhöhte Miete schuldet, verlängert sich von drei auf sechs Monate nach Zugang der Erhöhungserklärung (§ 559b Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB; vgl. Senatsurteil vom 19. September 2007 - VIII ZR 6/07, NJW 2007, 3565 Rn. 12 [zu § 554 Abs. 3 BGB aF]).

21 Auf dieser Grundlage hat das Berufungsgericht aus dem Inhalt der vorliegenden Modernisierungsankündigung rechtsfehlerfrei nicht den Schluss gezogen, die Miete könne erst nach Abschluss sämtlicher Maßnahmen erhöht werden. Es fehlt an Anhaltspunkten, wonach die Kläger diese Ankündigung nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte von ihrem Empfängerhorizont (vgl. hierzu Senatsurteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO Rn. 35) dahingehend hätten verstehen können, dass die Maßnahmen derart untrennbar miteinander verbunden seien, dass erst nach ihrem kompletten Abschluss eine Mieterhöhung erfolgen könne. Allein die einheitliche Ankündigung der Maßnahmen mit einer einheitlichen Dauer sowie einer "einheitliche(n) Mieterhöhung" reichen hierfür nicht aus.

22 cc) Der von der Revision herangezogene Umstand einer möglichen "Verwirrung" des Mieters durch mehrere aufeinanderfolgende Mieterhöhungserklärungen ändert an der Beurteilung der tatsächlichen Trennbarkeit der Maßnahmen nichts. Der Mieter ist insoweit ausreichend dadurch geschützt, dass jede Mieterhöhungserklärung ihrerseits den - seitens des Vermieters zu erfüllenden - Anforderungen des § 559b BGB genügen muss.

23 c) Schließlich folgt - anders als die Revision meint - aus dem Zweck der Modernisierungsankündigung (§ 555c BGB aF) nicht, dass es sich vorliegend um eine "Gesamtmodernisierungsmaßnahme" handele, die eine Aufspaltung in tatsächlich trennbare Maßnahmen und damit gestaffelte Mieterhöhungen nicht zulasse.

24 Die Ankündigung soll dem Mieter durch die Vermittlung zureichender Kenntnis eine sachgerechte Beurteilung der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen, insbesondere hinsichtlich seiner Duldungspflicht, der für ihn zu treffenden Maßnahmen und der gegebenenfalls zu ziehenden vertragsrechtlichen Konsequenzen (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 36 f.; Senatsurteile vom



28. September 2011 - VIII ZR 242/10, NJW 2012, 63 Rn. 30 [jeweils zu § 554 Abs. 3 BGB aF]; vom 20. Mai 2020 - VIII ZR 55/19, NJW-RR 2020, 892 Rn. 23). Danach dient die Mitteilungspflicht dem (ergänzenden) Schutz des Mieters bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, nicht aber der Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung im Rahmen des § 559 BGB aF - auch gestaffelt - auf den Mieter umzulegen (vgl. Senatsurteil vom 19. September 2007 - VIII ZR 6/07, NJW 2007, 3565 Rn. 15).

Dr. Milger

Dr. Schneider

Dr. Fetzer

Kosziol

Dr. Schmidt

Vorinstanzen:

AG Osnabrück, Entscheidung vom 23.04.2019 - 48 C 33/19 (5) -

LG Osnabrück, Entscheidung vom 11.12.2019 - 1 S 152/19 -