



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 59/21

Verkündet am:
23. November 2022
Mohr,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 559b

- 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, WuM 2022, 542).
- 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 (vgl. Senatsurteil vom 13. Juni 2012 - VIII ZR 311/11, juris Rn. 18 [zum Begründungserfordernis nach § 558a BGB]). Vielmehr kommt es entscheidend darauf an, ob für den Mieter mit der geforderten Information - ebenso wie im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens nach §§ 558 ff. BGB (vgl. Senatsurteil vom 6. April 2022 - VIII ZR 219/20, NJW-RR 2022, 952 Rn. 35) oder auch einer

Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB (vgl. Senatsurteile vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 93/15, NJW 2016, 866, Rn. 17; vom 27. Oktober 2021 - VIII ZR 102/21, NJW-RR 2022, 151 Rn. 34) - ein maßgeblicher Erkenntniswert verbunden ist (im Anschluss an Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO Rn. 39, 41 ff.).

BGH, Urteil vom 23. November 2022 - VIII ZR 59/21 - LG Berlin
AG Berlin-Wedding

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 11. November 2022 durch den Richter Dr. Büniger als Vorsitzenden, den Richter Kosziol, die Richterinnen Wiegand und Dr. Matussek sowie den Richter Dr. Reichelt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 63 - vom 16. Februar 2021 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin ist Mieterin einer preisfreien Wohnung der Beklagten in Berlin.
- 2 Im Anschluss an eine mit Schreiben vom 21. Februar 2017 angekündigte Modernisierung der Wohnung der Klägerin und des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, teilte die Beklagte der Klägerin mit Schreiben vom 28. Mai 2018 mit, dass sich die monatlich zu zahlende 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:

- 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 Baunebenkosten, die von diesen Summen in Abzug zu bringenden - gegebenenfalls im Einzelnen erläuterten - Instandhaltungskosten sowie den verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil
- den - anhand der Wohnfläche der Wohnung der Klägerin (54,81 m²) im Verhältnis zu der Gesamtwohnfläche (8.490,77 m²) ermittelten - auf die Klägerin entfallenden Modernisierungskostenanteil sowie
- die sich daraus ergebende Berechnung der Mieterhöhung und den verlangten Betrag

3 Die Klägerin hält die Mieterhöhungserklärung aus formellen Gründen für unwirksam und bezahlte den verlangten Erhöhungsbetrag in der Folge nicht.

4 Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin die Feststellung begehrt, dass der Beklagten aus der Mieterhöhungserklärung ein Anspruch auf die Zahlung einer um 82,22 € erhöhten Miete ab August 2018 nicht zustehe. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht (LG Berlin, ZMR 2021, 809) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

7 Das Amtsgericht habe zu Recht angenommen, dass der Beklagten ein Anspruch auf Bezahlung einer erhöhten Miete ab dem 1. August 2018 nicht zustehe, da die Mieterhöhungserklärung den formellen Anforderungen des § 559b BGB nicht gerecht werde.

8 In Rechtsprechung und Literatur werde vertreten, dass der Vermieter in der Erhöhungserklärung unter Umständen nicht nur die Gesamtkosten der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, sondern auch die Kosten der einzelnen hierzu beitragenden Gewerke anzugeben habe. Dies sei jedenfalls dann erforderlich, wenn der Vermieter - wie hier - mehr als eine Modernisierungsmaßnahme parallel durchgeführt habe, mithin die für verschiedene Gewerke entstandenen Kosten den einzelnen Maßnahmen zugeordnet oder gar auf diese aufgeteilt werden müssten, weil ein einzelnes Gewerk sich übergreifend auf mehrere Modernisierungsmaßnahmen bezogen habe. Nur wenn auch die Kosten für die einzelnen Gewerke aufgeführt würden, sei der Mieter in der Lage, zumindest ansatzweise nachzuvollziehen, woraus sich die mitgeteilten Gesamtkosten ergäben und ob in die Gesamtsumme möglicherweise Kosten eingeflossen seien, die tatsächlich einer anderen Maßnahme zuzuordnen seien. Auch könne der Mieter ohne diese zusätzliche Information praktisch nicht nachvollziehen, ob der Vermieter einen in

Abzug gebrachten Instandsetzungsanteil der Höhe nach zutreffend ermittelt habe. Gleiches gelte für die Entscheidung des Mieters, ob und gegebenenfalls welche Rechnungen einer näheren Prüfung bedürften.

- 9 Die in formeller Hinsicht an eine Mieterhöhungserklärung zu stellenden Anforderungen würden hierdurch auch nicht überspannt. Für die Berechnung der Gesamtkosten einer Modernisierungsmaßnahme müsse der Vermieter ohnehin eine Zuordnung der Gewerke und deren Kosten zu den einzelnen Maßnahmen vornehmen.

II.

- 10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Beklagten gemäß §§ 559 ff. BGB auf eine ab dem 1. August 2018 um 82,22 € erhöhte Miete nicht - wie von der Klägerin im Wege einer negativen Feststellungsklage begehrt - verneint werden. Das Berufungsgericht hat das Vorliegen der formellen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB rechtsfehlerhaft als nicht gegeben erachtet.

- 11 1. Nach § 559 Abs. 1 BGB in der hier gemäß Art. 229 § 49 EGBGB anzuwendenden bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung (im Folgenden: aF) kann der Vermieter nach der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen; dabei gehören Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, nicht zu den aufgewendeten Kosten (§ 559 Abs. 2 BGB). Gemäß § 559b Abs. 1 BGB ist die Mieterhöhung dem Mieter in Textform zu erklären, wobei die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und entsprechend den Voraussetzungen der § 559 BGB aF, § 559a BGB zu erläutern ist.

12 a) Der Vermieter hat daher in der Erhöhungserklärung darzulegen, inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken (Senatsurteile vom 7. Januar 2004 - VIII ZR 156/03, NJW-RR 2004, 658 unter II 1 a [zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG]; vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 47/05, NJW 2006, 1126 Rn. 9; vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 27; vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, WuM 2022, 542 Rn. 17; Senatsbeschlüsse vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01 [Rechtsentscheid], BGHZ 150, 277, 281 [zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG]; vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 Rn. 10). Da die Mieterhöhung automatisch nach kurzer Zeit wirksam wird (vgl. § 559b Abs. 2 Satz 1 BGB), soll die Erläuterungspflicht unzumutbare Nachteile für den in der Regel juristisch und wohnungswirtschaftlich nicht vorgebildeten Mieter dadurch verhindern, dass dieser die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung - je nach den Einzelfallumständen unter Zuziehung von sachkundigen Personen - überprüfen kann (vgl. Senatsurteile vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO; vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO; jeweils mwN; Senatsbeschlüsse vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01 [Rechtsentscheid], aaO [zu § 3 MHG]; vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, aaO; vgl. auch BT-Drucks. 7/2011, S. 12). Dabei sind in formeller Hinsicht allerdings 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 (vgl. Senatsurteile vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 47/05 aaO; vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO Rn. 28; vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO; jeweils mwN; Senatsbeschlüsse vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01 [Rechtsentscheid], aaO S. 281 f. [zu § 3 MHG]; vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, aaO).

- 13 b) Erfüllt eine bauliche Veränderung die Kriterien sowohl einer von der Regelung des § 559 BGB erfassten Modernisierungsmaßnahme (§ 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB) als auch einer Erhaltungsmaßnahme im Sinne von § 555a Abs. 1 BGB (sogenannte modernisierende Instandsetzung), hat der Vermieter bei der Ermittlung der umlagefähigen Kosten nach Maßgabe des § 559 Abs. 2 BGB eine entsprechende Kürzung vorzunehmen (vgl. Senatsurteile vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 Rn. 37; vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO Rn. 29). Aus der Mieterhöhungserklärung muss deshalb hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Arbeiten Instandsetzungskosten erspart wurden. Da aber auch insoweit keine überhöhten Anforderungen an das Begründungserfordernis zu stellen sind, bedarf es hierfür 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 (vgl. Senatsurteile vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO Rn. 30 f.; vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO Rn. 18; jeweils mwN).
- 14 2. Diesen Anforderungen wird die hier zu beurteilende Mieterhöhungserklärung gerecht. Weder fehlt es - anders als die Revisionserwiderung meint - an einer ausreichenden Darlegung, inwiefern die durchgeführten baulichen Veränderungen eine nach § 559 Abs. 1 BGB aF berücksichtigungsfähige Modernisierungsmaßnahme darstellen (dazu nachfolgend unter a), noch mangelt es an den weiteren aufgezeigten formellen Voraussetzungen. Insbesondere ist die Erhöhungserklärung entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht etwa deshalb in formeller Hinsicht unwirksam, weil die Beklagte die für die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen jeweils entstandenen Gesamtkosten nicht in einzelne Positionen untergliedert hat (dazu nachfolgend unter b).

- 15 a) Die Erhöhungserklärung enthält hinreichende Angaben dazu, dass und inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen eine berücksichtigungsfähige Modernisierungsmaßnahme nach § 555b BGB, § 559 Abs. 1 BGB aF darstellen. Zu Unrecht beanstandet die Revisionserwiderung, aus der Erhöhungserklärung gehe nicht (ausreichend) hervor, weshalb insbesondere der von der Beklagten als Modernisierungsmaßnahme ausgewiesene Einbau einer neuen Heizungsanlage eine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität oder Einsparung von Energie bewirke.
- 16 aa) Irrtümlich geht sie dabei davon aus, die Beklagte habe in ihrer Erhöhungserklärung nicht ausdrücklich auf die Angaben in ihrem vorangegangenen Schreiben Bezug genommen, mit dem sie die Modernisierungsmaßnahmen angekündigt hatte (§ 555c BGB). Nach den rechtsfehlerfrei getroffenen und insoweit in der Sache auch nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ist das Gegenteil der Fall. Die Vorinstanzen haben auf die Mieterhöhungserklärung vom 28. Mai 2018 verwiesen. In der dieser beigefügten, als "Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung" bezeichneten Anlage wird ausdrücklich auf die im Ankündigungsschreiben enthaltenen Angaben Bezug genommen. Diese Angaben sind bei der Auslegung der Erhöhungserklärung daher zu berücksichtigen (vgl. Senatsurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, WuM 2022, 542 Rn. 21; vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 32; vom 7. Januar 2004 - VIII ZR 156/03, NJW-RR 2004, 658 unter II 1 b; jeweils mwN). Die entsprechende Auslegung kann der Senat hier selbst vornehmen, weil das Berufungsgericht dies insoweit - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - unterlassen hat und weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind (vgl. Senatsurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO; vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 234/18, NJW-RR 2020, 523 Rn. 17; jeweils mwN).

- 17 bb) Unter Berücksichtigung der in dem Ankündigungsschreiben enthaltenen Angaben genügt die Erhöhungserklärung den oben aufgezeigten Anforderungen an die - hinsichtlich der Darlegung des Vorliegens von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 559 Abs. 1 BGB aF bestehende - Erläuterungspflicht des Vermieters. Aus diesen Angaben geht zunächst eindeutig hervor, dass die nachfolgend für die Mieterhöhung berücksichtigten Maßnahmen ("Einbau einer Gas-Brennwert-Zentralheizung und neuer Heizkörper" sowie "Wärmedämmung auf dem Dachboden/Dämmung oberste Geschossdecke") der Energieeinsparung im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB dienen sollen.
- 18 (1) Nach der Rechtsprechung des Senats hat der Vermieter bei Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie 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 (vgl. Senatsurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, WuM 2022, 542 Rn. 24; vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 47/05, NJW 2006, 1126 Rn. 9 mwN; Senatsbeschluss vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 Rn. 18 f. mwN). Der Vermieter kann seiner Pflicht zur Erläuterung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen auch durch eine dem Mieter zur Verfügung gestellte Berechnung der prognostizierten Energieeinsparung genügen (vgl. Senatsurteil vom 20. Mai 2020 - VIII ZR 55/19, NJW-RR 2020, 892 Rn. 24, 28 f. [zu den - insoweit vergleichbaren - Anforderungen bereits an die Ankündigung einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB]). Dabei ist es grundsätzlich nicht notwendig, einen für mehrere energetische Maßnahmen ins-

gesamt ermittelten Energieeinsparungsbetrag auf die einzelnen hierzu beitragenden Baumaßnahmen aufzuteilen (vgl. Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO Rn. 26).

19 (2) Eine diesen Anforderungen genügende Darstellung enthält das Ankündigungsschreiben. Die Beklagte hat dem Schreiben nämlich eine Berechnung der Energieeinsparung beigefügt, die eine monatliche Heizkosteneinsparung von insgesamt 0,50 €/m² brutto ausweist, und aus dem Schreiben geht hinreichend deutlich die seitens der Revisionserwiderung vermisste Information hervor, dass diese Berechnung sämtliche Maßnahmen berücksichtigt, die zuvor als der Energieeinsparung dienend aufgeführt wurden, die Berechnung mithin auch die Erneuerung der Heizungsanlage einschließt.

20 (a) Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ist das nicht etwa deshalb zweifelhaft, weil eine der anderen im Rahmen der Berechnung der Energieeinsparung berücksichtigten energetischen Baumaßnahmen - wie die Revisionserwiderung in Bezug auf die Dämmung des Dachs von (nur) einem der dem Sanierungskomplex angehörenden Gebäude (R. straße) geltend macht - nach allgemeiner Lebenserfahrung einen besonders großen Anteil an der rechnerisch ermittelten Summe der Energieeinsparung haben dürfte. Denn dies bedeutete gegebenenfalls nur, dass der Beitrag, den die Erneuerung der Heizungsanlage zu der Einsparung von Heizenergie insgesamt leistet, entsprechend geringer ausfiele. Für die Einordnung einer Baumaßnahme als energetische Modernisierung im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB kommt es nach der Rechtsprechung des Senats aber lediglich darauf an, dass überhaupt eine messbare Einsparung erzielt wird und diese dauerhaft ist, nicht jedoch auf deren Größenordnung (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01, BGHZ 150, 277, 282 f.; Senatsurteil vom 3. März 2004 - VIII ZR 151/03,

WuM 2004, 288 unter II 2 b [für preisgebundenen Wohnraum]). Dementsprechend reicht es aus, wenn der Vermieter Tatsachen darlegt, anhand derer überschlüssig beurteilt werden kann, ob die bauliche Maßnahme eine - möglicherweise auch nur geringfügige - messbare und dauerhafte Einsparung von Energie bewirkt.

21 Etwaige mit dem von der Revisionserwiderung gerügten Umstand einhergehende inhaltliche Fehler der Berechnung der Energieeinsparung wären unschädlich, weil diese sich allenfalls auf die materielle Begründetheit der Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB aF auswirken könnten, nicht aber deren formelle Voraussetzungen betreffen.

22 (b) Gleiches gilt für den von der Revisionserwiderung bemängelten - für sich betrachtet zutreffenden - Umstand, dass sich die dem Ankündigungsschreiben beigefügte Berechnung der Energieeinsparung zum Teil auf Gebäude erstreckt, die nicht Gegenstand der zuvor beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen sind. Auch dieser Umstand könnte allenfalls - etwa wenn an den in der Berechnung der Energieeinsparung zusätzlich angeführten Gebäuden qualitativ andere Modernisierungsmaßnahmen als an den übrigen Gebäuden durchgeführt worden sein sollten - Einfluss auf die Größenordnung des Anteils haben, den die Erneuerung der Heizungsanlage an der gesamten Energieeinsparung hat. Wie aufgezeigt, hätte dieser Umstand indes keine Auswirkungen auf die Frage der Einhaltung der Förmlichkeiten nach § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB.

23 b) Die Mieterhöhungserklärung der Beklagten enthält auch alle übrigen nach Maßgabe des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB erforderlichen Angaben, die die Klägerin benötigt, um den Grund und den Umfang der Mieterhöhung auf Plausibilität überprüfen und entscheiden zu können, ob Bedarf für eine eingehendere

Kontrolle - etwa durch Zuziehung juristisch oder bautechnisch sachkundiger Personen, durch Einholung weiterer Auskünfte beim Vermieter und/oder durch Einsichtnahme in die dem Vermieter vorliegenden Rechnungen und sonstigen Belege - besteht.

24 aa) Insbesondere ist die Erhöhungserklärung entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht deshalb - aus formellen Gründen - unwirksam, weil die Beklagte die für die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen jeweils entstandenen Gesamtkosten im Rahmen der Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung nicht nach den einzelnen angefallenen Gewerken aufschlüsselt oder anderweitig untergliedert hat.

25 (1) Wie der Senat in mehreren nach Erlass der angefochtenen Entscheidung ergangenen, jeweils einen ähnlich gelagerten Fall betreffenden Urteilen entschieden hat, gebieten weder der Wortlaut des § 559b Abs. 1 BGB noch der Sinn und Zweck dieser Vorschrift es, dass der Vermieter in der Erhöhungserklärung die für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten nach einzelnen Positionen aufschlüsselt; dies gilt unabhängig davon, ob die Mieterhöhung auf eine reine Modernisierungsmaßnahme oder eine sogenannte modernisierende Instandsetzung gestützt wird. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zunächst auf die dortigen Ausführungen verwiesen (vgl. etwa Senatsurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, WuM 2022, 542 Rn. 32-49, VIII ZR 337/21, juris Rn. 35-53, VIII ZR 339/21, juris Rn. 33-51). Weder die Erwägungen, die das Berufungsgericht angestellt hat, noch die Ausführungen der Revisionserwiderung geben Anlass zu einer abweichenden Beurteilung.

26 (a) Eine Untergliederung der für eine Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten in die Kosten der einzelnen Gewerke ist grundsätzlich auch dann nicht geboten, wenn sich - worauf das Berufungsgericht seine gegenteilige

Sichtweise zusätzlich gestützt hat - ein bestimmtes im Zuge der Baumaßnahmen ausgeführtes Gewerk übergreifend auf mehrere Modernisierungsmaßnahmen bezieht - im Streitfall also beispielsweise Maleraufwand für die Durchführung sowohl von Dämmungs- als auch von Heizungsarbeiten entstanden sein sollte - und die Kosten dieses Gewerks daher zwecks Zuordnung zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen aufgeteilt werden müssen. Denn auch in diesem Fall führte die Angabe der für die einzelnen Gewerke angefallenen Kosten nicht zu einem maßgeblichen Erkenntnisgewinn für den Mieter. Es besteht insoweit ersichtlich kein bedeutsamer Unterschied zu den Fallkonstellationen, in denen die ausgeführten Gewerke jeweils nur eine von mehreren Modernisierungsmaßnahmen betreffen.

27

Vielmehr gilt insbesondere für beide Ausgangslagen gleichermaßen, dass der Mieter aus der vom Berufungsgericht geforderten Kostenaufschlüsselung keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen in den Gesamtkosten für die einzelne Modernisierungsmaßnahme enthaltenen Instandsetzungsanteil ziehen könnte, weil bei einer modernisierenden Erneuerung von bestimmten Bauteilen oder Einrichtungen regelmäßig - und so auch bei dem hier als modernisierende Instandsetzungsmaßnahme ausgewiesenen Einbau einer neuen Heizungsanlage - nicht etwa einzelne Gewerke oder auch nur voneinander trennbare Arbeitsschritte für die Erhaltung einerseits und die Modernisierung andererseits anfallen, sondern die Baumaßnahme im Ganzen dazu führt, dass eine andernfalls - aktuell oder später - etwa erforderliche Erhaltungsmaßnahme (Reparatur der vorhandenen Einrichtung oder deren Ersetzung durch eine neue Einrichtung desselben Standards) entbehrlich wird (vgl. Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, WuM 2022, 542 Rn. 42). Ergänzend wird zur Vermeidung von Wiederholungen auch diesbezüglich vollumfänglich auf die entsprechenden Ausführungen in den vorstehend genannten Senatsurteilen vom 20. Juli 2022 verwiesen (VIII ZR

361/21, aaO Rn. 41 ff., VIII ZR 337/21, aaO Rn. 44 ff., VIII ZR 339/21, juris Rn. 42 ff.).

28

(b) Soweit das Berufungsgericht daneben darauf abgestellt hat, im Fall der Angabe der Kosten für die einzelnen Gewerke könne der Mieter besser erkennen, ob in die Gesamtkosten Positionen eingeflossen seien, die richtigerweise einer anderen - möglicherweise ausschließlich oder in größerem Umfang der Instandsetzung dienenden - Maßnahme zuzuordnen gewesen wären, hat es verkannt, 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 - wie oben ausgeführt - lediglich den Zweck erfüllen muss, dass der Mieter den Grund und den Umfang der Mieterhöhung als plausibel nachvollziehen kann. Dieser Zweck wird durch die Angabe der Gesamtkosten für jede einzelne Modernisierungsmaßnahme hinreichend erfüllt. Hat der Mieter Zweifel an der sachlichen Richtigkeit des vom Vermieter angegebenen Gesamtaufwands, die ohnehin auch dann noch verbleiben können, wenn der Vermieter die Gesamtkosten nach Gewerken untergliedert (vgl. Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, WuM 2022, 542 Rn. 43), steht ihm zur Klärung ein umfassendes Auskunfts- und (Belege-)Einsichtsrecht zur Verfügung (vgl. Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO Rn. 46 ff.).

29

(c) Auch der von der Revisionserwiderung bemühte Vergleich zwischen den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB einerseits und an eine Mieterhöhungserklärung nach § 559b BGB andererseits rechtfertigt ein anderes Ergebnis nicht. Insbesondere verbietet sich der von der Revisionserwiderung aus der Senatsrechtsprechung zum Betriebskostenrecht - wonach in einer Betriebskostenabrechnung nur ausnahmsweise bei sach-

lich eng zusammenhängenden Kosten die Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenpositionen zulässig ist (vgl. Senatsurteil vom 22. September 2010 - VIII ZR 285/09, WuM 2010, 688 Rn. 40 f. mwN; Senatsbeschlüsse vom 24. Januar 2017 - VIII ZR 285/15, WuM 2017, 205 Rn. 5; vom 6. Juli 2021 - VIII ZR 371/19, WuM 2021, 558 Rn. 12) - gezogene Schluss, dass der Vermieter im Rahmen einer Mieterhöhungserklärung nach §§ 559 ff. BGB die Gesamtkosten für eine Modernisierungsmaßnahme "getrennt nach sachlich zusammenhängenden Kostengruppen", mit hin nach Gewerken, anzugeben habe.

30 Abgesehen davon, dass eine Aufteilung nach sachlich zusammenhängenden Kosten bei der Mieterhöhungserklärung bereits durch die - bei der Durchführung mehrerer Modernisierungsmaßnahmen notwendige - Aufteilung der Gesamtkosten auf die einzelnen Maßnahmen erfolgt, verliert die Revisionserweiterung bei ihrer Argumentation aus dem Blick, dass das Formerfordernis nach § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB kein Selbstzweck ist (vgl. Senatsurteil vom 13. Juni 2012 - VIII ZR 311/11, juris Rn. 18 [zum Begründungserfordernis nach § 558a BGB]). Wie bereits aufgezeigt, kommt es vielmehr entscheidend darauf an, ob für den Mieter mit der geforderten Information - ebenso wie im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens nach §§ 558 ff. BGB (vgl. Senatsurteil vom 6. April 2022 - VIII ZR 219/20, NJW-RR 2022, 952 Rn. 35) oder auch einer Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB (vgl. Senatsurteile vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 93/15, NJW 2016, 866, Rn. 17; vom 27. Oktober 2021 - VIII ZR 102/21, NJW-RR 2022, 151 Rn. 34) - ein maßgeblicher Erkenntniswert verbunden ist. Dass dies im Hinblick auf die Kosten für die einzelnen zu einer bestimmten Modernisierungsmaßnahme beitragenden Gewerke nicht der Fall ist, wurde bereits aufgezeigt.

31 (2) Der Senat hat in den oben genannten Urteilen vom 20. Juli 2022 ebenfalls bereits ausgeführt, dass die dargestellte Gesetzesauslegung auch der gefestigten Rechtsprechung des Senats zu den formellen Anforderungen an die Erhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB zugrunde liegt. Insoweit wird zur Vermeidung von Wiederholungen erneut auf die dortige Begründung Bezug genommen (Senatsurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, WuM 2022, 542 Rn. 50 f., VIII ZR 337/21, juris Rn. 54 f., VIII ZR 339/21, juris Rn. 52 f.).

32 Ohne Erfolg wendet die Revisionserwiderung in diesem Zusammenhang ein, die eingangs bereits zitierte Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 29 f.), wonach der Vermieter seinen Berechnungs- und Erläuterungspflichten nach § 559b Abs. 1 BGB bereits dann genügt, wenn er einen etwa in den Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer entsprechenden Quote darlegt, lasse Raum für das ihrerseits befürwortete Erfordernis einer Kostenaufschlüsselung. Während § 559 Abs. 2 BGB im Hinblick auf die nicht berücksichtigungsfähigen Erhaltungskosten nämlich ausdrücklich eine Ermittlung durch Schätzung erlaube, gelte für die umlagefähigen "aufgewendeten Kosten" der Modernisierung nach § 559 Abs. 1 BGB aF ein wesentlich strengerer Maßstab.

33 Dies trifft nicht zu. Denn wenn schon für die (auf Plausibilität ausgerichtete) Nachvollziehbarkeit des im Fall einer modernisierenden Instandsetzung notwendigen Kostenabzugs die Angabe einer Quote genügt und mit Blick darauf eine Untergliederung des Gesamtaufwands nach Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen nicht gefordert werden kann, besteht für eine solche Kostenaufschlüsselung erst recht kein Anlass, soweit es allein um die Nachvollziehbarkeit der für eine (reine) Modernisierungsmaßnahme insgesamt aufgewendeten Kosten geht (ähnlich bereits Senatsurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO Rn. 50, VIII ZR 337/21, aaO Rn. 54, VIII ZR 339/21, aaO Rn. 52).

34 (3) Nach alledem ist es ausreichend, wenn der Vermieter in der Erhöhungserklärung - wie hier geschehen - die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder - wie hier - eines bezifferten Betrags kenntlich macht. Das gilt erst recht, wenn der Vermieter - wie hier - die Ermittlung der Höhe des Instandsetzungsanteils zusätzlich erläutert. Für die im Streitfall getrennt angeführten, für beide der zuvor benannten Maßnahmen zusammengefassten Baunebenkosten nebst - zusätzlich erläuterter - Bezifferung des darin enthaltenen Instandsetzungsanteils gilt nichts anderes.

35 (a) Anders als die Revisionserwiderung meint, begegnet es keinen Bedenken, dass die Beklagte die Baunebenkosten nicht für jede Baumaßnahme einzeln, sondern gebündelt ausgewiesen hat. Diese Verfahrensweise ist mit Blick auf die Nachvollziehbarkeit der Kostenzusammenstellung zweckmäßig, da die Höhe der Baunebenkosten typischerweise - zumindest überwiegend - von dem Gesamtvolumen der für sämtliche Maßnahmen zur Modernisierung und Erhaltung eines Gebäudes angefallenen Kosten (sogenannte anrechenbare Kosten) abhängt (vgl. etwa Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, WuM 2022, 542 Rn. 52). Auch wäre die Aufteilung der Baunebenkosten auf die beiden der Mieterhöhung zugrunde gelegten Baumaßnahmen - ebenso wie die von der Revisionserwiderung vermisste Untergliederung der als Gesamtsumme ausgewiesenen Baunebenkosten in die einzelnen darin etwa enthaltenen Positionen (Architekten- und Ingenieurleistungen, Baustelleneinrichtung und Gerüstarbeiten) - nicht mit einem nach den oben aufgezeigten Maßstäben bedeutsamen Erkenntnisgewinn für die Klägerin verbunden. Insofern kann nichts anderes als für die Darlegung der Baukosten selbst gelten.

36 (b) Ohne Erfolg macht die Revisionserwiderung ferner geltend, die Zusammenfassung der Baunebenkosten verbiete sich deshalb, weil die einzelnen darin enthaltenen Positionen (Architekten- und Ingenieurleistungen, Baustelleneinrichtung und Gerüstarbeiten) in zeitlicher und gegenständlicher Hinsicht nicht gleichermaßen für alle durchgeführten Sanierungsmaßnahmen angefallen seien und zum Teil - etwa da sie ausschließlich für Instandhaltungsarbeiten erforderlich gewesen seien - nicht der Umlagefähigkeit unterlägen. Diese Einwände betreffen allein die sachliche Rechtfertigung der von der Beklagten vorgenommenen Kostenumlage, unter anderem die zutreffende Abbildung des Instandsetzungsanteils durch den von der Beklagten in Abzug gebrachten Betrag, und daher ausnahmslos die materielle Begründetheit der Mieterhöhung, nicht aber deren formelle Voraussetzungen (vgl. Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, WuM 2022, 542 Rn. 53 mwN).

37 bb) Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung mangelt es der in der Erhöhungserklärung enthaltenen Kostenzusammenstellung und der darauf basierenden Berechnung der Mieterhöhung auch nicht deshalb an der erforderlichen Nachvollziehbarkeit, weil die Beklagte die jeweiligen Kosten für die beiden der Mieterhöhung zugrunde gelegten Maßnahmen mit der Begründung, es handle sich hierbei um "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 hat. Aus dieser Angabe geht unmissverständlich hervor, dass es sich hierbei - aus Sicht der Beklagten - um Maßnahmen handelt, die keinen (einzel-)wohnungsspezifischen Charakter aufweisen, weshalb eine Aufteilung der Kosten nach Wohnfläche vorgenommen worden sei.

38 Da es sich somit um die Erläuterung des angewandten Verteilerschlüssels handelt, trifft es auch - anders als die Revisionserwiderung meint - nicht zu, dass

der Klägerin eine Prüfung der genannten Darstellung nur möglich wäre, wenn die Beklagte neben den Gesamtkosten für die beiden Modernisierungsmaßnahmen auch die Kosten für die einzelnen Gewerke angegeben hätte. Richtigerweise benötigte die Klägerin zur Nachvollziehbarkeit der Berechnung der Mieterhöhung in diesem Zusammenhang allein die für den gewählten Verteilerschlüssel maßgeblichen Parameter, namentlich die zugrunde gelegten Flächen in Quadratmetern (vgl. Senatsurteil vom 28. September 2022 - VIII ZR 340/21, juris Rn. 36 mwN). Dass die Kostenzusammenstellung diese ausweist (Gesamtwohnfläche: 8.490,77 m²; Wohnungswohnfläche: 54,81 m²), stellt indes auch die Revisionserwiderung nicht infrage.

39 Auch hier gilt, dass die Frage, ob die auf diese Weise vorgenommene Kostenumlage sachlich gerechtfertigt ist, allein die materielle Begründetheit der Mieterhöhung, nicht aber deren formelle Voraussetzungen betrifft.

III.

40 Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist, da es tatsächlicher Feststellungen zur materiellen Berechtigung der streitgegenständlichen Mieterhöhung bedarf, nicht entscheidungsreif und daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Bünger

Kosziol

Wiegand

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Vorinstanzen:

AG Berlin-Wedding, Entscheidung vom 16.01.2020 - 2 C 422/18 -

LG Berlin, Entscheidung vom 16.02.2021 - 63 S 41/20 -