



# **BUNDESGERICHTSHOF**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **VERSÄUMNISURTEIL**

VIII ZR 247/20

Verkündet am:  
6. April 2022  
Reiter,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. April 2022 durch die Richterin Dr. Fetzner als Vorsitzende sowie die Richter Dr. Schneider, Dr. Bünger, Kosziol und Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Mainz vom 10. August 2020 (3 S 14/20) im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als dort die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Mainz vom 16. Februar 2020 als unbegründet zurückgewiesen wurde.

Die Sache wird im Umfang der Aufhebung zur erneuten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte ist Mieterin einer preisgebundenen Wohnung der Klägerin in M. .

2 Im Anschluss an eine Modernisierung der Wohnung der Beklagten sowie des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt, teilte die von der Klägerin beauftragte Wohnungsverwalterin der Beklagten mit Schreiben vom 9. Juni 2016 mit, dass

sich die monatlich zu zahlende Grundmiete infolge der Modernisierungsmaßnahmen nach den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung sowie des Wohnungsbindungsgesetzes zum 1. Juli 2016 um 59,44 € von 605,37 € auf 664,81 € monatlich erhöhe. Dem Schreiben waren mit "Mietanhebung zum 01.07.2016" bezeichnete Unterlagen beigefügt, in denen die Modernisierungsmaßnahmen und die angefallenen Gesamtbaukosten (679.297,32 € beziehungsweise 182.017,23 €) aufgeführt sind sowie die Mietanhebung berechnet wurde. Dabei wurden unter anderem bei den jährlichen Aufwendungen "1,5152 % AfA von 679.297,32 € Baukosten = 10.292,38 €" sowie "1,5152 % AfA von 182.017,23 € = 2.757,84 €" angesetzt.

3 Die Beklagte hält die Mieterhöhungserklärung vom 9. Juni 2016 aus formellen Gründen für unwirksam, weil die Klägerin den Ansatz einer Abschreibung von 1,5152 % der Gesamtbaukosten, die den gesetzlichen Regelsatz der Abschreibung (1 %) übersteigt, in dem Schreiben nicht näher erläutert habe, und zahlte in der Folge den verlangten Erhöhungsbetrag nicht.

4 Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin die Beklagte auf Zahlung von 2.130,36 € nebst Zinsen in Anspruch genommen. Hiervon entfallen 1.783,20 € auf die Nichtzahlung des Mieterhöhungsbetrags von 59,44 € monatlich in der Zeit vom 1. Juli 2016 bis 31. Dezember 2018; die restlichen 347,16 € setzen sich aus nicht gezahlten Betriebskosten (248,62 €) sowie Mahngebühren (15 €) und vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten (83,54 €) zusammen. Das Amtsgericht hat der Klage - unter deren Abweisung im Übrigen - in Höhe von 140,30 € nebst Zinsen stattgegeben. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht die Beklagte in Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und unter Abweisung der Klage im Übrigen zur Zahlung von insgesamt 303,74 € nebst Zinsen verurteilt. Die weitergehende Berufung hat das Landgericht in Höhe von 100 € (so der

Tenor der Entscheidung) beziehungsweise in Höhe von 108,32 € (so die Entscheidungsgründe) als unzulässig verworfen. Im Übrigen hat es das Rechtsmittel als unbegründet zurückgewiesen; mit der insoweit vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren in Höhe von weiteren 1.881,74 € weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

7 Mit Ausnahme des zugesprochenen Betrags von 303,74 € stehe der Klägerin ein (weiterer) Zahlungsanspruch nicht zu. Sie könne weder die geltend gemachte Mieterhöhung noch zu deren Verfolgung angefallene Mahngebühren und vorgerichtliche Anwaltskosten verlangen.

8 Das Amtsgericht habe zutreffend angenommen, dass die Mieterhöhungserklärung vom 9. Juni 2016 formell unwirksam sei. Ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Klägerin materiell-rechtlich berechtigt gewesen sei, aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen die Miete für die Wohnung der Beklagten zu erhöhen, bedürfe daher im Streitfall keiner Entscheidung.

9 Eine - wie hier - auf der Grundlage des § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG erklärte Mieterhöhung sei nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert werde. An Letzterem fehle es in Bezug auf den in der Mieterhöhungserklärung vom 9. Juni 2016 angeführten Abschreibungssatz von 1,5152 % der

Gesamtbaukosten. Die neben einer Berechnung der Mieterhöhung vom Gesetz verlangte Erläuterung erfordere, dass dem Mieter alle notwendigen Umstände mitzuteilen seien, aufgrund derer er überprüfen könne, ob die Mieterhöhung berechtigt sei. Vor diesem Hintergrund hätte es bezüglich des Ansatzes eines von dem in § 25 II. Berechnungsverordnung (im Folgenden: II. BV) genannten regelmäßigen Abschreibungssatz von einem Prozent der Gesamtbausumme abweichenden Abschreibungssatzes von 1,5152 % einer schlagwortartigen Begründung, zumindest aber einer Kenntlichmachung des erhöhten Abschreibungssatzes bedurft.

10           Denn die gesetzliche Vorgabe in § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG, die Mieterhöhung über die Berechnung hinaus auch zu erläutern, sei dahin zu verstehen, dass dem regelmäßig rechtsunkundigen Mieter zumindest grobe Anhaltspunkte dafür gegeben werden müssten, die es ihm erlaubten, die Mieterhöhung nachzuvollziehen. Nur so verfüge er über eine Grundlage für die Entscheidung, ob er die Mieterhöhungserklärung - gegebenenfalls mit fachkundigem Rat und unter Inanspruchnahme seines Auskunfts- und Einsichtsrechts - hinterfragen wolle.

## II.

11           Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung können die weiter verfolgten Ansprüche der Klägerin auf Zahlung rückständiger Miete in Höhe von 1.783,20 € gemäß § 535 Abs. 2 BGB, §§ 8 ff. WoBindG sowie auf Zahlung diesbezüglicher Mahnkosten (in Höhe von 15 €) und vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten aus § 280 Abs. 1, § 280 Abs. 2, §§ 286, 288 Abs. 4 BGB (in Höhe von 83,54 €) nicht verneint werden.

12           1. Das Berufungsgericht ist im Ausgangspunkt zutreffend davon ausgegangen, dass die Beklagte eine preisgebundene Wohnung angemietet hat, die den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) unterliegt, und die Klägerin deshalb bei einer einseitigen Mieterhöhung die Voraussetzungen des § 10 WoBindG zu beachten hat. Nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG kann der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, dass das vom Mieter gezahlte Entgelt um einen bestimmten Betrag bis zur Höhe des zulässigen Entgelts erhöht werden soll, wenn der Mieter (bisher) nur zur Entrichtung eines niedrigeren als des nach diesem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet ist. Die Erklärung ist nur dann formell wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert ist (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG). Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 3 WoBindG sind zudem eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, der die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen.

13           Zum Inhalt und zum Umfang der Erläuterungspflicht des Vermieters enthält § 4 Abs. 7 der aufgrund der Ermächtigung in § 8a Abs. 2, § 28 WoBindG erlassenen Neubaumietenverordnung (im Folgenden: NMV) eine ausfüllende beziehungsweise ergänzende Vorschrift (vgl. Senatsurteil vom 4. Dezember 2013 - VIII ZR 32/13, NJW 2014, 457 Rn. 14). Nach § 4 Abs. 7 Satz 1 NMV bestimmt sich die Durchführung einer zulässigen Mieterhöhung gegenüber dem Mieter sowie der Zeitpunkt, von dem an sie wirksam wird, nach § 10 WoBindG, soweit nichts anderes vereinbart worden ist. Bei der Erläuterung der Mieterhöhung sind (lediglich) die Gründe anzugeben, aus denen sich die einzelnen laufenden Aufwendungen erhöht haben, und die auf die einzelnen laufenden Aufwendungen entfallenden Beträge (vgl. auch Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 10/83, BGHZ 89, 284, 294).

14           2. Anders als das Berufungsgericht angenommen hat, wird das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 9. Juni 2016 diesen gesetzlichen Vorgaben

gerecht. Es ist insbesondere nicht deshalb - aus formellen Gründen - unwirksam, weil die Klägerin nicht besonders darauf hingewiesen oder mit näherer Begründung erläutert hat, dass sie in ihrer Berechnung einen - gegenüber dem in § 25 Abs. 2 II. BV genannten Regelsatz von "1 vom Hundert" - erhöhten Abschreibungssatz für die laufenden Aufwendungen beansprucht. Mit seiner gegenteiligen Auffassung überspannt das Berufungsgericht die formellen Anforderungen, die die Vorschrift des § 10 WoBindG an ein Mieterhöhungsverlangen stellt.

15 a) Die Vorschriften über die Berechnungs- und Erläuterungspflichten des Vermieters von preisgebundenem Wohnraum bilden zwar das notwendige Gegengewicht zu der dem Vermieter in Abweichung von allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts eingeräumten Möglichkeit, die Pflicht des Mieters zur Mietzahlung durch einseitige Erklärung zu gestalten. Die gesetzlich vorgesehenen Berechnungs- und Erläuterungspflichten erleichtern dem Mieter, der in der Regel nicht juristisch und wohnungswirtschaftlich vorgebildet ist, die Nachvollziehung und gegebenenfalls die Nachprüfung der Berechnung der einseitigen Mieterhöhung erheblich (vgl. BVerfG, WuM 1998, 463; Senatsurteil vom 8. April 2009 - VIII ZR 233/08, NJW-RR 2009, 1021 Rn. 23).

16 Jedoch soll der den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegende Vermieter durch die formellen Anforderungen in § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG nicht an der Durchsetzung der gesetzlich zulässigen Kostenmiete, die ihm eine angemessene Verzinsung seiner Eigenleistung garantieren soll, gehindert werden (vgl. BVerfG, aaO). Insoweit ist zu beachten, dass die (einseitige) Mieterhöhungserklärung nur ein formelles Wirksamkeitserfordernis für die dem Vermieter von Gesetzes wegen zustehende, seine erhöhten Aufwendungen deckende Kostenmiete darstellt (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 10/83, BGHZ 89, 284, 292). Daher ist nach der Rechtsprechung des Senats der Zweckbestimmung der Vorschrift des § 10 WoBindG,

dem Mieter die Möglichkeit zur Information und Nachprüfung zu geben, unter Abwägung nicht nur seiner, sondern auch der berechtigten Interessen des Vermieters Rechnung zu tragen (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 10/83, aaO).

- 17           aa) Sinn und Zweck der Regelung des § 10 Abs. 1 WoBindG ist es, den Mieter darüber zu informieren, weshalb die Miete erhöht wird (hier: Erhöhung der laufenden Aufwendungen wegen Modernisierung). Aus der dem Mieterhöhungsverlangen beizufügenden Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einem die laufenden Aufwendungen des Vermieters ausweisenden Auszug kann der Mieter ersehen, ob sich der Vermieter auch mit der erhöhten Miete noch im Rahmen der ihm durch § 8 Abs. 1 WoBindG auferlegten Verpflichtung hält, die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch zu überlassen, als zur Deckung seiner laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Senatsurteil vom 6. April 2011 - VIII ZR 199/10, NJW-RR 2011, 948 Rn. 11). Mit diesen Angaben sind die Informationsinteressen des Mieters hinreichend gewahrt, denn zur Klärung etwa verbleibender Unsicherheiten oder zur Kontrolle der Angaben des Vermieters zu dessen Aufwendungen auf ihre sachliche Richtigkeit steht dem Mieter nach § 8 Abs. 4 Satz 1 WoBindG, § 29 Abs. 1 NMV ein umfassendes, an keine weiteren Voraussetzungen geknüpftes, jederzeit mögliches Auskunfts- und Einsichtsrecht zur Verfügung (Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 10/83, BGHZ 89, 284, 291, 295; Senatsurteile vom 4. Dezember 2013 - VIII ZR 32/13, NJW 2014, 457 Rn. 14; vom 6. April 2011 - VIII ZR 199/10, aaO).
- 18           bb) Der Umstand, dass nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG die Mieterhöhung nicht nur zu berechnen, sondern auch zu erläutern ist, bedeutet nicht, dass jeder einzelne Schritt der Berechnung so detailliert zu begründen ist, dass der Mieter bereits hierdurch über sämtliche Informationen verfügt, um abschließend prüfen zu können, ob die Mieterhöhung sachlich berechtigt ist. Dies ergibt sich

zum einen aus der die Vorschrift des § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG ausfüllenden Bestimmung des § 4 Abs. 7 Satz 2 NMV, wonach für die Erläuterung im Sinne der erstgenannten Regelung die Angabe der Gründe für die Erhöhung der einzelnen laufenden Aufwendungen und der hierauf entfallenden Beträge ausreichend ist (vgl. auch Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 10/83, aaO S. 294). Zum anderen folgt dies daraus, dass das Gesetz in § 8 Abs. 4 Satz 1 WoBindG, § 29 Abs. 1 NMV dem Mieter zur Deckung seines Informationsinteresses zusätzlich ein jederzeitiges, an keine weiteren Voraussetzungen geknüpftes Auskunfts- und Einsichtsrecht gewährt und der Vermieter im Hinblick auf seine gemäß Art. 14 GG geschützten Interessen an der Erzielung einer zulässigen Kostenmiete nicht vor zu hohe formellen Anforderungen an die Berechnung und Erläuterung der Mieterhöhung gestellt werden darf (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 10/83, aaO, S. 291; Senatsurteil vom 12. Januar 1966 - VIII ZR 175/64, WM 1966, 225 unter B II 2 a; vgl. ferner Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 20. September 1982 - VIII ARZ 1/82, BGHZ 84, 392, 396 [zu einer Mieterhöhung nach § 2 Abs. 2 Satz 3 MHRG]).

19           b) Den danach zu stellenden Erläuterungsanforderungen werden das Schreiben der Klägerin vom 9. Juni 2016 und die ihm angefügten Unterlagen gerecht.

20           aa) Der Beklagten wird in dem genannten Schreiben mitgeteilt, dass Grundlage der Mieterhöhung durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen in der von der Beklagten angemieteten Wohnung sowie des Gebäudes sind. In den beigefügten mit "Mietanhebung zum 01.07.2016" bezeichneten Unterlagen werden die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Fassadendämmung, Kellerdeckensanierung, wärme gedämmte Fenster in Treppenhaus und Wohnungen,

wärme gedämmte Haustüren, Wärmedämmung Flachdach) im Einzelnen bezeichnet und die hierfür aufgewendeten Gesamtbaukosten genannt. Sodann werden die Kosten für Instandhaltung des Objekts herausgerechnet und im Anschluss daran die durchschnittliche Mietanhebung pro qm Wohnfläche im Monat berechnet. Hierbei werden unter anderem - mit Zinssätzen und in absoluten Beträgen - die für die Bereitstellung von Eigenkapital für die bei der Modernisierung angefallenen Gesamtbaukosten von 679.297,32 € beziehungsweise von 182.017,23 € entfallenden Zinsen angegeben und weiter ein Satz für die Absetzung für Abnutzung (AfA) in Höhe von 1,5152 % der Gesamtbaukosten sowie die sich hieraus ergebenden Beträge (10.292,38 € und 2.757,84 €) angeführt. Die Mieterhöhung wird dann mit 0,753 €/m<sup>2</sup> sowie mit 0,203 €/m<sup>2</sup> monatlich berechnet und es wird (jeweils) weiter darauf hingewiesen, dass dieser Erhöhungsbetrag mit der Wohnfläche der Beklagten zu multiplizieren ist. Hinsichtlich der sich daraus ergebenden Mietveränderung wird auf das Mieterhöhungsschreiben verwiesen, in dem der Mieterhöhungsbetrag für die Wohnung der Beklagten mit 59,44 € im Monat angegeben wird.

21           bb) Damit hat die Klägerin der Beklagten alle gesetzlich notwendigen Angaben übermittelt. Zu einer weiteren Erläuterung dieser Angaben war sie nicht verpflichtet, insbesondere auch nicht dazu, dass und warum sie einen gegenüber dem Regelsatz von 1 % der Gesamtkosten (§ 25 Abs. 2 II. BV) erhöhten Abschreibungssatz in Anspruch genommen hat. Sie hat im Einklang mit § 4 Abs. 7 Satz 2 NMV die Gründe angegeben, aus denen sich die einzelnen laufenden Aufwendungen erhöht haben (insbesondere Zinsen auf Eigenkapital, Abschreibung auf Abnutzung), und sie hat zudem die auf die einzelnen laufenden Aufwendungen entfallenden Beträge aufgeführt.

22           Ein Hinweis auf die Abweichung des Satzes für die Absetzung für Abnutzung (AfA) von dem gesetzlichen Regelsatz oder gar eine nähere Begründung

für die Inanspruchnahme eines höheren Abschreibungssatzes war weder nach dem Wortlaut der Vorschriften des § 10 WoBindG, § 4 Abs. 7 NMV noch aufgrund der nach der Zielsetzung dieser Bestimmungen gebotenen Abwägung der beiderseitigen Interessen geboten. Davon abgesehen, dass - wie die Revision zu Recht geltend macht - der bloße Umstand einer Abweichung vom Regelsatz noch nicht mit einem wirklichen Erkenntnisgewinn verbunden ist, weil er nichts darüber besagt, ob die Inanspruchnahme eines höheren Satzes berechtigt ist, kann die vom Berufungsgericht vermisste weitere Aufklärung der Beklagten ohne Weiteres durch Geltendmachung des ihr jederzeit eröffneten Auskunfts- und Einsichtsrechts (§ 8 Abs. 4 Satz 1 WoBindG, § 29 Abs. 1 NMV) erfolgen. Das Gesetz verlangt dem Mieter insoweit eine gewisse Eigeninitiative ab (Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 10/83, BGHZ 89, 284, 296). Wollte man die vom Berufungsgericht unter dem Gesichtspunkt der Erläuterung der Mieterhöhung geforderte sachliche Begründung für den Ansatz einer vom Regelsatz abweichenden Abschreibung beziehungsweise die Erteilung eines Hinweises hinsichtlich des Ansatzes eines höheren Abschreibungsgrundsatz zu den Anforderungen an die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhung erheben, würde dem Vermieter die Durchsetzung seines Anspruchs auf eine gesetzlich zulässige Erhöhung der Kostenmiete erschwert, ohne dass dies zum Schutz des Informationsinteresse des Mieters gerechtfertigt wäre.

23

Die vom Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt folgerichtig - nicht erörterte Frage, ob die Klägerin die in den der Mieterhöhungserklärung beigefügten Beiblättern ausgewiesene AfA von 1,5152 % der Gesamtbausumme zu Recht angesetzt hat, ist (allein) eine Frage der materiellen Berechtigung des Erhöhungsverlangens. Diese bislang unterlassene Prüfung wird nachzuholen sein. Denn erst im Anschluss daran kann eine Entscheidung über das weitere Zahlungsbegehren der Klägerin getroffen werden.

III.

24 Nach allem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist, ist sie zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO).

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen dieses Versäumnisurteil steht der säumigen Partei der Einspruch zu. Dieser ist von einem beim Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt binnen einer Notfrist von zwei Wochen ab Zustellung des Versäumnisurteils bei dem Bundesgerichtshof, Karlsruhe, durch Einreichung einer Einspruchsschrift einzulegen.

Dr. Fetzer

Dr. Schneider

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Schmidt

Vorinstanzen:

AG Mainz, Entscheidung vom 16.02.2020 - 86 C 115/19 -

LG Mainz, Entscheidung vom 10.08.2020 - 3 S 14/20 -