



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 29/22

Verkündet am:
25. Januar 2023
Vorusso,
Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 559b Abs. 1

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, NJW-RR 2022, 1455).

BGH, Urteil vom 25. Januar 2023 - VIII ZR 29/22 - LG Stuttgart
AG Stuttgart-Bad Cannstatt

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 21. Dezember 2022 durch den Richter Dr. Bünger als Vorsitzenden, die Richter Kosziol und Dr. Schmidt, die Richterin Dr. Matussek sowie den Richter Dr. Reichelt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Stuttgart - 13. Zivilkammer - vom 26. Januar 2022 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist Mieter einer preisfreien Wohnung der Beklagten in Stuttgart.
- 2 Im Anschluss an eine mit Schreiben vom 11. Januar 2018 angekündigte Modernisierung der Wohnung des Klägers und des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, teilte die Beklagte dem Kläger mit Schreiben vom 24. Juli 2019 mit, dass sich die von ihm zu zahlende Grundmiete infolge der Modernisierungsmaßnahmen zum 1. Oktober 2019 von 389,88 € um 179,25 € auf 569,13 € erhöhe. Dem Schreiben war eine als "Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung zum 1.10.2019" bezeichnete Anlage beigelegt, die - weitgehend in tabellarischer Form - folgende Angaben enthält:

- die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, getrennt nach denjenigen Maßnahmen, die gemeinschaftlich genutzte Gebäudebereiche beziehungsweise alle Wohnungen gleichermaßen betreffen ("Aufwendungen für alle Wohnungen (allgemeine Modernisierung)", etwa die Dämmung der Außenwände, des Dachs und der Kellerdecken sowie die Erneuerung der Elektrosteigleitungen im Treppenhaus), und denjenigen Maßnahmen, die allein die Wohnung des Klägers betreffen (Erneuerung der Wohnungsfenster und der Wohnungseingangstür)
- die hierauf entfallenden Gesamtkosten nebst separat ausgewiesenen Baunebenkosten, die von diesen Summen jeweils in Abzug zu bringenden - gegebenenfalls im Einzelnen erläuterten - Instandhaltungskosten sowie den verbleibenden Modernisierungskostenanteil
- bei den allgemeinen Modernisierungsmaßnahmen den - anhand der Wohnfläche des Klägers (71,70 m²) im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche (452,60 m²) ermittelten - auf den Kläger entfallenden Modernisierungskostenanteil sowie
- die sich daraus ergebende Berechnung der Mieterhöhung und den verlangten Betrag

3 Mit der vorliegenden Klage hat der Kläger - soweit für das Revisionsverfahren von Bedeutung - die Feststellung begehrt, dass er nicht verpflichtet sei, aufgrund des Mieterhöhungsschreibens der Beklagten vom 24. Juli 2019 im Zusammenhang mit den in diesem Schreiben aufgeführten Maßnahmen eine monatliche Mieterhöhung von 179,25 € beginnend ab dem 1. Oktober 2019 zu bezahlen.

4 Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die hiergegen eingelegte Berufung hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der von dem Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

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

7 Das Amtsgericht habe rechtsfehlerfrei festgestellt, dass der Kläger nicht verpflichtet sei, aufgrund des Mieterhöhungsverlangens der Beklagten eine erhöhte Miete zu bezahlen, weil diese Erklärung nicht den formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB für Modernisierungsmieterhöhungen entspreche. Das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten vom 24. Juli 2019 sei nicht hinreichend begründet, da weder in dem Schreiben selbst noch in der diesem beigelegten "Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung" hinreichend aufgeschlüsselt sei, wie sich der zu der Mieterhöhung führende Kostenanteil für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen konkret zusammensetze.

8 Die Erklärung der Mieterhöhung müsse gemäß § 559b Abs. 1 BGB so ausgestaltet sein, dass dem Mieter eine jedenfalls überschlägige Überprüfung des verlangten Mehrbetrags ohne besondere Fachkenntnisse möglich und er in der Lage sei, die begehrte Erhöhung gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Hierzu müsse der Mieter zumindest erkennen und nachvollziehen können, welche konkreten Positionen in den für die Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten enthalten seien. Das erforderliche Ausmaß der Erläuterungen richte sich nach dem Umfang der Arbeiten. Soweit für eine oder mehrere Modernisierungsmaßnahmen verschiedene voneinander unabhängige Einzelgewerke ausgeführt werden

müssten, genüge deshalb nicht die Aufführung der Gesamtkosten. Vielmehr sei bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen eine Untergliederung nach einzelnen Handwerksleistungen (etwa Gerüst, Maurerarbeiten, Malerarbeiten, Elektroinstallationen etc.) erforderlich. Dies gelte insbesondere dann, wenn im Rahmen der Baumaßnahme auch umfangreiche Instandhaltungsarbeiten angefallen seien.

9 Vorliegend seien mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, die in der dem Mieterhöhungsverlangen beigefügten Kostenzusammenstellung aufgeführt worden seien. In dieser Aufstellung seien zunächst die gesamten für die jeweilige Maßnahme angefallenen Kosten aufgeführt und diese sodann nochmals in die "in Abzug zu bringenden Instandhaltungskosten" sowie den "umlagefähigen Modernisierungsanteil" unterteilt worden. Die einzelnen Gewerke, die diesen Baumaßnahmen zugrunde lägen, seien jedoch nicht dargestellt worden. Bezüglich der umfangreichsten Modernisierungsmaßnahme, nämlich der "Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten", habe die Beklagte zwar ein Angebot vorgelegt, in welchem die der Position unterfallenden "in Abzug zu bringenden Instandhaltungskosten" aufgeschlüsselt seien. Eine solche Darstellung der Einzelleistungen sei aber für den in dieser Position enthaltenen "umlagefähigen Modernisierungsanteil" nicht erfolgt. Die Zusammensetzung des hierauf entfallenden Gesamtbetrags sei für den Kläger somit nur eingeschränkt überprüfbar gewesen. Nachdem bereits hinsichtlich dieser Position eine hinreichende Aufschlüsselung nicht erfolgt sei, könne im zu entscheidenden Einzelfall dahinstehen, ob auch die übrigen Positionen nach Handwerksleistungen hätten weiter aufgeschlüsselt werden müssen. Denn es handele sich vorliegend um eine einheitliche und nicht teilbare Mieterhöhungserklärung, die insgesamt formunwirksam gemäß § 125 BGB sei und eine Mieterhöhung deshalb nicht begründen könne.

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. Oktober 2019 um 179,25 € erhöhte Miete nicht - wie von dem Kläger im Wege der 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 Abs. 1 Satz 1 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 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 27; vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NJW-RR 2022, 1455 Rn. 17; vom 28. September 2022 - VIII ZR 336/21, juris Rn. 20; 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 Erklärungspflicht 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 mwN; vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO; Senatsbeschlüsse vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01 [Rechtsentscheid], aaO 281 f., 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 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO Rn. 28 mwN; vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO; Senatsbeschlüsse vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01 [Rechtsentscheid], aaO; 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. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 29; vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 Rn. 37; vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NJW-RR 2022, 1455 Rn. 18). 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).

14 2. Diesen Anforderungen wird die hier zu beurteilende Mieterhöhungserklärung gerecht. 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. Auch im Übrigen erfüllt die Erhöhungserklärung die aufgezeigten formellen Voraussetzungen.

15 a) Die Erhöhungserklärung ist nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil die Beklagte die für die verschiedenen durchgeführten - ausweislich der Erklärung der Modernisierung dienenden - Maßnahmen jeweils entstandenen Gesamtkosten im Rahmen der Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung nicht nach den einzelnen Gewerken aufgeschlüsselt oder anderweitig untergliedert hat. Mit seiner gegenteiligen, insbesondere die Maßnahme "Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten" betreffenden Auffassung, die allerdings in der Instanzrechtsprechung und der Literatur verbreitet vertreten wird (vgl. hierzu die Übersicht in dem Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NJW-RR 2022, 1455 Rn. 32), überspannt das Berufungsgericht die formellen Anforderungen, welche die Regelung des § 559b Abs. 1 BGB an eine Mieterhöhungserklärung stellt. Eine solche Aufschlüsselung der Kosten ist grundsätzlich weder

erforderlich, wenn es sich um eine reine Modernisierungsmaßnahme handelt, noch wenn - wie hier - eine sogenannte modernisierende Instandsetzungsmaßnahme vorgenommen wird (so bereits Senatsurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO, VIII ZR 337/21, juris Rn. 35 und VIII ZR 339/21, juris Rn. 33; vom 28. September 2022 - VIII ZR 336/21, VIII ZR 338/21, VIII ZR 340/21 und VIII ZR 344/21, jeweils juris Rn. 23; vom 23. November 2022 - VIII ZR 59/21, juris Rn. 25).

16 aa) Der Senat hat bereits in den vorgenannten - vergleichbare Fallgestaltungen betreffenden - Urteilen entschieden, dass weder der Wortlaut des § 559b Abs. 1 BGB noch der Sinn und Zweck dieser Vorschrift es gebieten, dass der Vermieter in der Erhöhungserklärung die für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten nach einzelnen Positionen aufschlüsselt. Etwas anderes gilt entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts in der Regel auch dann nicht, wenn es sich - wie hier - um umfangreiche und entsprechend kostenträchtige oder um solche Baumaßnahmen handelt, die (teilweise) außerhalb der betroffenen Wohnung vorgenommen wurden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen (vgl. etwa Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO Rn. 33-39).

17 Nach diesen Grundsätzen musste die Beklagte die in ihrer Erhöhungserklärung für jede der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ausgewiesenen Gesamtkosten nicht in Einzelpositionen - sei es nach den verschiedenen Gewerken oder nach anderen (vergleichbaren) Kategorien - untergliedern. Das Berufungsgericht hat durch seine gegenteilige Sichtweise die formellen Anforderungen an die Darlegung der Modernisierungskosten beziehungsweise an die Zuordnung angefallener Kosten zu Modernisierungsarbeiten und Instandhaltungsmaßnahmen überspannt, indem

es die sich erst auf materiell-rechtlicher Ebene stellende Frage, ob die Kosten zutreffend berechnet und eingeordnet worden sind, aufgrund eines von ihm - unausgesprochen - angenommenen Schutzbedürfnisses des Mieters bereits in die Bestimmung der formellen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung hat einfließen lassen. Dabei hat es übersehen, dass die von ihm verlangte zusätzliche Untergliederung in einzelne Gewerke oder Rechnungspositionen nicht zur Überprüfbarkeit der Plausibilität der Höhe und der Aufteilung der Kosten erforderlich ist und demzufolge keinen maßgeblichen Erkenntnisgewinn verschafft. Der Kläger konnte die Berechnung der geltend gemachten Mieterhöhung auch ohne diese weiteren Angaben hinreichend genau auf ihre Plausibilität - auch im Hinblick auf den durch die Modernisierungsmaßnahmen etwa ersparten (nicht umlagefähigen) Instandsetzungsaufwand - überprüfen.

18 (1) Dass mit einer Aufschlüsselung der entstandenen Gesamtkosten nach Gewerken oder vergleichbaren Kriterien für den Mieter weder ein maßgeblicher Erkenntnisgewinn im Hinblick auf den in den Gesamtkosten enthaltenen Anteil für Erhaltungsmaßnahmen noch ein anderweitiger zweckmäßiger Erkenntnisgewinn verbunden wäre, hat der Senat bereits in seinen Urteilen vom 20. Juli 2022 entschieden und ausführlich begründet (vgl. etwa Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NJW-RR 2022, 1455 Rn. 41 ff.). Der Senat nimmt zur Vermeidung von Wiederholungen auf die dortigen Ausführungen Bezug.

19 (2) Zudem steht dem Mieter zur Klärung verbleibender Unsicherheiten oder auch zur Kontrolle der Angaben des Vermieters über dessen Aufwendungen auf ihre sachliche Richtigkeit ein umfassender Auskunfts- und (Belege-) Einsichtsanspruch - bei preisfreiem Wohnraum, wie hier, aus § 259 BGB analog - zur Verfügung (vgl. hierzu im Einzelnen Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO Rn. 46 ff. mwN).

20 Soweit der Mieter nach Wahrnehmung dieser Rechte (weiterhin) Zweifel an der Berechtigung der geforderten Mieterhöhung haben sollte, kann er diese gerichtlich überprüfen lassen. Im Rahmen eines solchen gerichtlichen Verfahrens trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast nicht nur dafür, dass es sich bei den durchgeführten Baumaßnahmen um Modernisierungs- und nicht um Erhaltungsmaßnahmen handelt, sondern auch dafür, dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht (teilweise) auf der Erhaltung dienende Maßnahmen entfallen (vgl. Senatsurteile vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 Rn. 49; vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO Rn. 49).

21 bb) Die dargestellte Gesetzesauslegung liegt auch der bisherigen gefestigten Rechtsprechung des Senats zu den formellen Anforderungen an die Erhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB zugrunde. Denn danach genügt der Vermieter - wie oben aufgezeigt - seinen Berechnungs- und Erläuterungspflichten nach § 559b Abs. 1 BGB bereits dann, wenn er einen etwa in den Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer entsprechenden Quote darlegt (vgl. Senatsurteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 29 f.). Vor diesem Hintergrund ist eine Untergliederung des Gesamtaufwands nach Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen für die Kostenzuordnung gerade nicht notwendig. Dies gilt gleichermaßen für die Kosten einer - ausweislich der Erhöhungserklärung - reinen Modernisierungsmaßnahme, da in diesem Fall erst recht kein Anlass für eine Aufschlüsselung des Gesamtaufwands besteht (vgl. Senatsurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NJW-RR 2022, 1455 Rn. 50; vom 28. September 2022 - VIII ZR 336/21, juris Rn. 32, VIII ZR 338/21, juris Rn. 32, VIII ZR 340/21, juris Rn. 31, und VIII ZR 344/21, juris Rn. 31; vom 23. November 2022 - VIII ZR 59/21, juris Rn. 33).

22 Auch aus der Verpflichtung des Vermieters, sich gemäß § 559 Abs. 2 BGB einen Instandhaltungsanteil anrechnen zu lassen, wenn er Bauteile oder Einrichtungen modernisierend erneuern lässt, die zwar noch (ausreichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind, ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an den Inhalt der Mieterhöhungserklärung (vgl. Senatsurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO Rn. 51; vom 28. September 2022 - VIII ZR 336/21, aaO Rn. 33, VIII ZR 338/21, aaO Rn. 33, VIII ZR 340/21, juris Rn. 32, und VIII ZR 344/21, aaO Rn. 32).

23 cc) Nach alledem ist es ausreichend, wenn der Vermieter in seiner 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 vorliegend - 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 aufgeführten, jeweils für die auf alle Wohnungen sowie allein auf die Wohnung des Klägers entfallenden Maßnahmen zusammengefassten Baunebenkosten (Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen) nebst - zusätzlich erläuteter - Bezifferung der darin jeweils enthaltenen Instandsetzungsanteile gilt nichts anderes. Insbesondere begegnet es keinen Bedenken, dass die Beklagte die Baunebenkosten nicht für jede Baumaßnahme einzeln, sondern gebündelt ausgewiesen hat. Denn diese Verfahrensweise ist mit Blick auf die Nachvollziehbarkeit der Kostenzusammenstellung zweckmäßig, da die Höhe der Baunebenkosten typischerweise von dem Gesamtvolumen der für sämtliche Maßnahmen zur Modernisierung und Erhaltung eines Gebäudes angefallenen Kosten

(sogenannte anrechenbare Kosten) abhängt (vgl. Senatsurteile vom 28. September 2022 - VIII ZR 336/21, juris Rn. 34, VIII ZR 338/21, juris Rn. 34, VIII ZR 340/21, juris Rn. 33, und VIII ZR 344/21, juris Rn. 33).

24 Die Frage, ob die auf diese Weise berechnete Mieterhöhung sachlich gerechtfertigt ist, betrifft allein deren materielle Begründetheit, nicht aber ihre formellen Voraussetzungen (vgl. Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NJW-RR 2022, 1455 Rn. 53 mwN).

25 b) Die Mieterhöhungserklärung der Beklagten enthält nach den insoweit rechtsfehlerfreien tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts auch alle übrigen nach Maßgabe des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB erforderlichen Angaben, die der Kläger 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. Die Beklagte hat in ihrem in der Erhöhungserklärung ausdrücklich in Bezug genommenen Schreiben vom 11. Januar 2018 (zur Auslegung der Erhöhungserklärung vgl. Senatsurteile vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 32 mwN; vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NJW-RR 2022, 1455 Rn. 21), mit dem sie die Modernisierungsmaßnahmen angekündigt hatte (§ 555c BGB), hinreichend erläutert, dass und inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen eine berücksichtigungsfähige Modernisierungsmaßnahme nach § 555b BGB, § 559 Abs. 1 BGB aF darstellen (vgl. hierzu Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO).

III.

26 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

Dr. Schmidt

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Vorinstanzen:

AG Stuttgart-Bad Cannstatt, Entscheidung vom 18.08.2021 - 4 C 707/20 -

LG Stuttgart, Entscheidung vom 26.01.2022 - 13 S 113/21 -