



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 416/21

Verkündet am:  
19. Juli 2023  
Reiter,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

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

BGB § 559a, § 559b Abs. 1 Satz 2

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, NZM 2022, 795 - hier: Erklärung zu anrechenbaren Drittmitteln)

BGH, Urteil vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 416/21 - LG Berlin  
AG Berlin-Wedding

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 3. Juli 2023 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Büniger, den Richter Kosziol, die Richterin Wiegand sowie die Richter Dr. Reichelt und Messing

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 63 - vom 30. November 2021 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist Mieter einer preisfreien Wohnung der Beklagten in Berlin.
- 2 Mit Schreiben vom 12. Januar 2018 kündigte die Beklagte eine Modernisierung der Wohnung des Klägers und des Gebäudes an, in dem sich die Wohnung befindet. Danach sollten verschiedene - einzeln aufgeführte - Maßnahmen zur Einsparung von Energie und zur Verbesserung der Mietsache sowie zeitgleich reine Instandhaltungsarbeiten vorgenommen werden.
- 3 In der Ankündigung heißt es unter anderem, dass die Beklagte beabsichtige, zur Durchführung der Maßnahmen Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu beantragen.

4 Im Anschluss an die Baumaßnahmen erklärte die Beklagte dem Kläger mit Schreiben vom 24. April 2019, dass sich die monatlich zu zahlende Grundmiete infolge der Modernisierungsmaßnahmen zum 1. Juli 2019 von zuletzt 291,59 € um 83,79 € auf 375,38 € erhöhe. Dem Schreiben war eine als "Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung" bezeichnete Anlage beigefügt, die auf die Ausführungen zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen im Ankündigungsschreiben Bezug nimmt und - weitgehend in tabellarischer Form - folgende Angaben enthält:

- die durchgeführten - jeweils gemeinschaftlich genutzte Gebäudebereiche beziehungsweise alle Wohnungen gleichermaßen betreffenden - Modernisierungsmaßnahmen (hier Einbau einer Türsprechanlage an Haus- und Wohnungstüren, Einbau einer Gasbrennwert[zentralheizungs]anlage einschließlich Warmwasserversorgung sowie Wärmedämmung an den Kellerdecken und des Dachbodens / 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 des Klägers (55,86 m<sup>2</sup>) im Verhältnis zu der Gesamtwohnfläche (8.875,29 m<sup>2</sup>) ermittelten - auf den Kläger entfallenden Modernisierungskostenanteil sowie
- die sich daraus ergebende Berechnung der Mieterhöhung und den verlangten Betrag

5 Der Kläger hält die Mieterhöhungserklärung aus formellen Gründen für unwirksam. Er bezahlte den verlangten Erhöhungsbetrag in der Folge unter Vorbehalt der Rückforderung.

6 Mit der vorliegenden Klage hat er - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - die Rückzahlung seiner Ansicht nach wegen der Modernisierungsmieterhöhung zu viel gezahlter Miete im Zeitraum von Juli bis Dezember 2019 in Höhe von insgesamt 502,74 € nebst Zinsen sowie die Feststellung begehrt, dass

der Beklagten aus der Mieterhöhungserklärung ein Anspruch auf die Zahlung einer um 83,79 € erhöhten Miete ab Januar 2020 nicht zustehe.

7                    Das Amtsgericht hat der Klage insoweit stattgegeben. Das Landgericht hat die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

8                    Mit der vom Berufungsgericht insoweit zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

9                    Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

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

11                   Das Amtsgericht habe zutreffend angenommen, dass der Kläger einen Anspruch auf Rückzahlung der unter Vorbehalt geleisteten Modernisierungsumlagen aus § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB habe und die Feststellung verlangen könne, dass diese nicht geschuldet seien.

12                   Die Modernisierungsmieterhöhungserklärung der Beklagten vom 24. April 2019 sei formell unwirksam. Jedenfalls dann, wenn der Vermieter - wie hier - im Gebäude mehr als eine Modernisierungsmaßnahme parallel durchgeführt habe und mithin die für verschiedene Gewerke entstandenen Kosten den einzelnen Maßnahmen zugeordnet oder sogar auf diese aufgeteilt werden müssten, weil ein einzelnes Gewerk sich übergreifend auf mehrere Modernisierungsmaßnahmen bezogen habe, müssten auch die in die einzelnen Modernisierungsmaßnah-

men eingeflossenen Kosten der verschiedenen Gewerke in der Mieterhöhungserklärung aufgeführt werden. Nur so werde der Mieter in die Lage versetzt, zumindest ansatzweise maßnahmenbezogen nachzuvollziehen, woraus sich die Gesamtkosten ergäben und ob möglicherweise Kosten eingeflossen seien, die tatsächlich einer anderen Maßnahme zuzuordnen seien. Ohne die Information, aus welchen einzelnen Gewerken sich eine Modernisierungsmaßnahme zusammensetze, sei es ihm auch praktisch unmöglich nachzuvollziehen, ob der Vermieter einen der Höhe nach zutreffenden Instandsetzungsanteil abgezogen habe und welche Rechnungen der Mieter möglicherweise näher prüfen müsse.

## II.

13                Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung im Umfang des Revisionsangriffs im Ergebnis stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

14                Zwar kann mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung das Vorliegen der formellen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB nicht verneint werden, weil es der vom Berufungsgericht für erforderlich gehaltenen Aufschlüsselung der für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten nach einzelnen Positionen hierfür auch dann nicht bedarf, wenn es sich - wie vorliegend - um umfangreiche und entsprechend kostenträchtige oder um solche Baumaßnahmen handelt, die (teilweise) außerhalb der betroffenen Wohnung vorgenommen wurden oder mehrere Gebäude umfassen. Jedoch stellt sich die Entscheidung des Berufungsgerichts insoweit aus anderen Gründen im Ergebnis als richtig dar (§ 561 ZPO). Denn unter den im Streitfall gegebenen Umständen fehlt es an einer Erläuterung der Mieterhöhung entsprechend der in § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB genannten Vorschrift des § 559a BGB zur Anrechnung von Drittmitteln.

15           1. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann das Vorliegen der formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung gemäß § 559b BGB nach durchgeführter Modernisierung im Sinne von § 559 BGB in der hier gemäß Art. 229 § 49 EGBGB anzuwendenden bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung (im Folgenden: aF) nicht verneint werden.

16           a) Wie der Senat - nach Erlass des Berufungsurteils - in mehreren, mit dem vorliegenden Fall vergleichbaren Fällen entschieden hat, ist die Erhöhungserklärung nicht deshalb - aus formellen Gründen - unwirksam, weil der Vermieter die für die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen jeweils entstandenen Gesamtkosten im Rahmen der Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung nicht nach den einzelnen angefallenen Gewerken aufgeschlüsselt oder anderweitig untergliedert hat. Einer solchen Aufschlüsselung bedarf es mangels eines damit verbundenen Erkenntniswerts für den Mieter auch dann nicht, wenn es sich um umfangreiche und entsprechend kostenträchtige oder um solche Baumaßnahmen handelt, die (teilweise) außerhalb der betroffenen Wohnung vorgenommen wurden oder mehrere Gebäude umfassen. Das gilt nicht nur bei reinen Modernisierungsmaßnahmen, sondern auch dann, wenn eine sogenannte modernisierende Instandsetzung durchgeführt wurde und der Vermieter sich deshalb nach Maßgabe des § 559 Abs. 2 BGB einen Instandsetzungsanteil anrechnen lassen muss; in diesem Fall reicht es aus, wenn er in der Erhöhungserklärung 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 eines bezifferten Betrags kenntlich macht (vgl. ausführlich Senatsurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NZM 2022, 795 Rn. 32 ff.; vom 28. September 2022 - VIII ZR 336/21, NZM 2023, 33 Rn. 23 ff.; vom 23. November 2022 - VIII ZR 59/21, NJW 2023, 360 Rn. 24 ff.; vom 25. Januar 2023 - VIII ZR 29/22, NZM 2023, 282 Rn. 15 ff.; Senatsbeschluss vom 21. Februar 2023

- VIII ZR 106/21, juris Rn. 23). Zur Vermeidung von Wiederholungen wird vollumfänglich auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

17            b) Der Streitfall gibt keine Veranlassung zu einer abweichenden Beurteilung. Der Senat hat sich mit den Argumenten, die - auch vorliegend - für die Erforderlichkeit einer weiteren Aufgliederung der angefallenen Gesamtkosten nach den einzelnen konkret durchgeführten Arbeiten vorgebracht werden, in den vorbezeichneten Urteilen, die im Wesentlichen gleichgelagerte Fälle betrafen, eingehend befasst und diese letztlich für nicht durchgreifend erachtet. Das schließt die vom Berufungsgericht für seine gegenteilige Sichtweise angeführten Gesichtspunkte ebenso ein wie den - vorliegend von der Revisionserwiderung bemühten - Vergleich mit den formellen Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung (vgl. hierzu Senatsurteil vom 23. November 2022 - VIII ZR 59/21, aaO Rn. 26-30). Auch nach nochmaliger Prüfung - unter Berücksichtigung der Ausführungen der Revisionserwiderung - hält der Senat an seiner bisherigen Rechtsprechung fest; zur Vermeidung von Wiederholungen wird umfassend auf die dortigen Ausführungen Bezug genommen.

18            2. Jedoch stellt sich die Entscheidung des Berufungsgerichts im Rahmen des zulässigen Revisionsangriffs aus anderen Gründen im Ergebnis als richtig dar (§ 561 ZPO), weil es - wie die Revisionserwiderung zu Recht rügt - jedenfalls unter den im Streitfall gegebenen Umständen an einer (ausreichenden) Erläuterung der Mieterhöhung im Hinblick auf die in § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB genannte Vorschrift des § 559a BGB zur Anrechnung von Drittmitteln fehlt und die Mieterhöhungserklärung der Beklagten vom 24. April 2019 deshalb formell unwirksam ist.

19            a) Gemäß § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB umfasst das Erfordernis der Erläuterung der Mieterhöhung in der Erhöhungserklärung ausdrücklich auch die Voraussetzungen der Vorschrift des § 559a BGB.

20 Der Gesetzgeber hat in § 559a BGB für die Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen eine Anrechnung bestimmter Mittel angeordnet, welche die Kosten des Vermieters für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise decken (Zuschüsse sowie zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten, Aufwendungsbeihilfen, sonstige Drittmittel; vgl. auch § 558 Abs. 5 BGB bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete). Vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommene oder mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckte Kosten der Modernisierungsmaßnahmen gehören nach § 559a Abs. 1 BGB nicht zu den aufgewendeten Kosten des Vermieters im Sinne des § 559 BGB. Sie dürfen deshalb nicht bei der Erhöhung der Miete nach § 559 Abs. 1 BGB angesetzt und auf den Mieter umgelegt werden (vgl. Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 559a Rn. 4). Bei Deckung der Kosten für die Modernisierungsmaßnahme oder von laufenden Aufwendungen infolge der Modernisierungsmaßnahme durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten, durch Darlehen oder Mietvorauszahlungen des Mieters oder durch Leistungen eines Dritten für den Mieter sowie aus Mitteln der Finanzierungsinstitute von Bund und Ländern verringert sich der Erhöhungsbetrag gemäß § 559a Abs. 2, 3 BGB um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung, des Zuschusses oder des Darlehens.

21 Die Anrechnungspflicht soll sicherstellen, dass dem Vermieter solche Maßnahmen nicht zugutekommen, zu deren Durchführung er öffentliche Mittel in Anspruch genommen hat, da er anderenfalls gegenüber einem Modernisierungsmaßnahmen aus dem eigenen Vermögen finanzierenden Vermieter ungerechtfertigt besser gestellt würde (vgl. Senatsurteile vom 25. Februar 2004 - VIII ZR 116/03, NJW-RR 2004, 947 unter II 2 a [zu § 3 MHRG]; vom 19. Januar 2011 - VIII ZR 87/10, NZM 2011, 309 Rn. 16). Eine Verringerung der Kosten des Vermieters für die Modernisierung durch öffentliche oder private Zuschüsse oder Darlehen soll auch dem Mieter zugutekommen (vgl. Senatsurteil vom 1. April

2009 - VIII ZR 179/08, NZM 2009, 393 Rn. 13 [zu § 558 Abs. 5 BGB]; Staudinger/V. Emmerich, aaO Rn. 1; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl., § 559a BGB Rn. 1; siehe auch BT-Drucks. 7/2011, S. 12 und 17 [zu § 3 MHRG]; BT-Drucks. 8/1861, S. 5 [zu § 2 MHRG; jeweils zu Leistungen aus öffentlichen Haushalten und Leistungen des Mieters]).

22 Die Pflicht zur Anrechnung dieser Drittmittel hat damit Bedeutung für den Umfang der vom Vermieter nach Durchführung der Modernisierung gemäß §§ 559 ff. BGB geforderten Mieterhöhung. Dementsprechend erstreckt § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB das - auf die Verschaffung einer Möglichkeit des Mieters zur angemessenen Information und Nachprüfung gerichtete - Begründungserfordernis auch auf die Voraussetzungen zur Anrechnung von Drittmitteln nach § 559a BGB.

23 b) Diesen Anforderungen genügt die Mieterhöhungserklärung der Beklagten vom 24. April 2019 nicht. Denn die dort gemachten Angaben sind nicht geeignet, den Kläger als Mieter in die Lage zu versetzen, den Umfang der verlangten Mieterhöhung insoweit als plausibel nachzuvollziehen.

24 Im Text der Erhöhungserklärung vom 24. April 2019 und in den beigefügten Unterlagen selbst findet sich unmittelbar keine Angabe zu anrechenbaren Drittmitteln im Sinne von § 559a BGB. Aus der maßgeblichen Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers könnte dies zwar als (stillschweigende) Erklärung der Beklagten dahingehend verstanden werden, dass sie für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen anrechenbare Drittmittel nicht in Anspruch genommen und deshalb auch Kürzungsbeträge nicht angerechnet habe (vgl. in diesem Sinne Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl., § 559b BGB Rn. 36; BeckOK-BGB/Schüller, Stand: 1. Mai 2023, § 559b Rn. 17; BeckOGK-BGB/Schindler, Stand: 1. April 2023, § 559b Rn. 31).

25           Dem steht jedoch entgegen, dass die Erhöhungserklärung zugleich - im Abschnitt zur Darlegung der für die Modernisierung angefallenen Kosten und Instandhaltungsanteile - "vollumfänglich" auf die Ausführungen zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen im Ankündigungsschreiben der Beklagten Bezug nimmt und diese Ausführungen den ausdrücklichen Hinweis der Beklagten auf die beabsichtigte Beantragung von - energieeffiziente Maßnahmen unterstützen - Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau für die Durchführung der Baumaßnahmen enthält. Dieser Hinweis ist infolge der Bezugnahme in der Erhöhungserklärung vom 24. April 2019 bei deren Auslegung zu berücksichtigen (vgl. hierzu Senatsurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NZM 2022, 795 Rn. 21; vom 23. November 2022 - VIII ZR 59/21, NJW 2023, 360 Rn. 16; jeweils mwN).

26           Angesichts dieser unklaren Angaben ist für den Kläger als Empfänger der Erhöhungserklärung nicht erkennbar geworden, welche Erklärung zur Inanspruchnahme von gemäß § 559a BGB anrechenbaren Drittmitteln die Beklagte letztlich hat abgeben wollen. In Betracht kommen dabei die Information über eine ursprünglich beabsichtigte, tatsächlich aber nicht erfolgte Beantragung oder die Erklärung, Drittmittel zwar beantragt, jedoch nicht erhalten zu haben, oder gewährte Drittmittel seien nicht auf die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen anzurechnen oder bereits vorweg abgezogen und nicht gesondert ausgewiesen. Denkbar ist es auch, dass die Beklagte eine Erklärung zu den Drittmitteln schlicht vergessen hat.

27           Im Hinblick darauf ist die Mieterhöhungserklärung der Beklagten vom 24. April 2019 insoweit nicht geeignet, dem Kläger diejenigen Informationen zu geben, die dieser 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 oder durch Einsichtnahme in die dem Vermieter vorliegenden Rechnungen und sonstigen Belege - besteht (vgl. hierzu nur Senatsurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NZM 2022, 795 Rn. 31, 39, 46 ff.; vom 23. November 2022 - VIII ZR 59/21, NJW 2023, 360 Rn. 28).

Dr. Bünge

Kosziol

Wiegand

Dr. Reichelt

Messing

Vorinstanzen:

AG Berlin-Wedding, Entscheidung vom 13.10.2020 - 20 C 898/19 -

LG Berlin, Entscheidung vom 30.11.2021 - 63 S 239/20 -