



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 339/21

Verkündet am:
20. Juli 2022
Mohr,
Justizfachangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 559b

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, zur Veröffentlichung bestimmt).

BGH, Urteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 339/21 - LG Bremen
AG Bremen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Juli 2022 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Fetzner, den Richter Kosziol sowie die Richterinnen Dr. Liebert, Wiegand und Dr. Matussek

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Bremen vom 6. Oktober 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 Kläger sind Mieter einer preisfreien Wohnung der Beklagten in Bremen.
- 2 Im Anschluss an eine mit Schreiben vom 27. Februar 2015 angekündigte Modernisierung der Wohnung der Kläger und des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, teilte die Beklagte den Klägern mit Schreiben vom 23. März 2016 mit, dass sich die monatlich zu zahlende Grundmiete infolge der Modernisierungsmaßnahmen zum 1. Juni 2016 von zuletzt 453,04 € um 167,50 € auf 620,54 € erhöhe. Dem Schreiben war eine als "Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung" 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 ("allgemeine Modernisierungsmaßnahmen", etwa Erneuerung von Hauseingangstür und Treppenhausfenstern sowie Dämmung der Außenwände, des Dachs und der Kellerdecken), und denjenigen Maßnahmen, die allein die Wohnung der Kläger betreffen (Erneuerung der Wohnungsfenster nebst Baunebenkosten)
- die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten nebst separat ausgewiesenen Baunebenkosten, die von diesen Summen jeweils in Abzug zu bringenden - gegebenenfalls im Einzelnen erläuterten - Instandhaltungskosten sowie den verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil
- bei den allgemeinen Modernisierungsmaßnahmen den - anhand der Wohnfläche der Wohnung der Kläger (94,72 m²) im Verhältnis zu der Gesamtwohnfläche (1.286,60 m²) ermittelten - auf die Kläger entfallenden Modernisierungskostenanteil sowie
- die sich daraus ergebende Berechnung der Mieterhöhung

3 Die Kläger bezahlten den verlangten Erhöhungsbetrag in der Folge; sie halten die Mieterhöhungserklärung aber aus formellen Gründen für unwirksam.

4 Mit der vorliegenden Klage haben die Kläger die Feststellung, dass der Beklagten aus der Mieterhöhungserklärung ein Anspruch auf die Zahlung einer um 167,50 € erhöhten Miete nicht zustehe, und die Rückzahlung der ab Juni 2016 bis einschließlich April 2020 zu viel gezahlten Miete in Höhe von insgesamt 7.705 € sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten, jeweils nebst Zinsen, begehrt. Das Amtsgericht hat der Klage in vollem Umfang 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 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 An-
spruch auf Bezahlung einer erhöhten Miete ab dem 1. Juni 2016 nicht zustehe,
da die Mieterhöhungserklärung den formellen Anforderungen des § 559b BGB
nicht gerecht werde.

8 Sinn und Zweck der in § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB geregelten Pflichten des
Vermieters, die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und
entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559, 559a BGB zu erläutern, sei es,
den Informationsvorsprung auf Vermieterseite abzubauen und dem Mieter die
Informationen zu geben, die er benötige, um "qualifiziert überprüfen zu können",
ob der Anspruch berechtigt sei. Die Vorschriften über die Berechnungs- und Er-
läuterungspflichten des Vermieters stellten damit das notwendige Gegengewicht
zu der dem Vermieter in Abweichung von den allgemeinen Grundsätzen des Ver-
tragsrechts eingeräumten Möglichkeit dar, die Pflicht des Mieters zur Mietzahlung
durch einseitige Erklärung zu gestalten. Es sei daher mindestens die Angabe er-
forderlich, ob und in welchem Umfang Modernisierungs- und Instandsetzungsar-
beiten durchgeführt worden seien und wie sich die Kosten auf die einzelnen Mie-
ter verteilen.

9 Die Erklärung müsse so ausgestaltet sein, dass dem Mieter eine überschlä-
gige Prüfung des verlangten Mehrbetrags ohne besondere Kenntnisse auf dem
Gebiet der Rechnungsprüfung und ohne Einsicht in die Belege möglich sei. Der

Umfang der Erläuterungen hänge sowohl vom Umfang der durchgeführten Arbeiten als auch davon ab, über welche Informationen der Mieter bereits verfüge. Höchste Anforderungen bestünden, soweit es sich um Maßnahmen außerhalb der Wohnung des Mieters handele, da dieser in einem solchen Fall den Umfang der Arbeiten und die hierdurch bewirkte Modernisierung am wenigsten beurteilen könne.

10 In dem hier vorliegenden Fall einer umfangreichen Modernisierung, die Maßnahmen umfasse, welche bereits für sich betrachtet Kosten in Höhe eines sechsstelligen Betrags verursachten, sei eine Untergliederung der betreffenden Kostenpositionen - etwa durch eine Aufschlüsselung nach den verschiedenen Gewerken oder gegebenenfalls auch durch eine genauere Darlegung der einzelnen Rechnungspositionen - erforderlich, um die Nachvollziehbarkeit für den Mieter zu gewährleisten. Das gelte auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes, dass die Vorschriften über das Mieterhöhungsverfahren nicht in einer Weise ausgelegt werden dürften, die dem Vermieter die Verfolgung seiner Interessen unzumutbar erschwere.

11 Gemessen daran genüge die hier zu beurteilende Mieterhöhungserklärung den formellen Anforderungen nicht. Die beigelegte "Darlegung der für die Modernisierung angefallenen Kosten und Instandhaltungsanteile" enthalte zwar eine Aufteilung der Gesamtkosten auf die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen, jedoch keine weitere Aufschlüsselung, aus der sich nachvollziehbar entnehmen ließe, in welchem Umfang die Maßnahmen der Instandsetzung beziehungsweise der Modernisierung zuzuordnen seien. Eine Untergliederung sei hier angesichts des Umfangs der Arbeiten an einem mehrere Hausnummern umfassenden Objekt aber erforderlich gewesen. So fehle beispielsweise bei der Maßnahme "Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten" eine Differenzierung der angefallenen Gesamtkosten von 131.806,21 € nach den Kosten

für den Aufbau des Gerüsts, die Abtragung des Putzes, die Verkleidung mit Dämmmaterial und weitere Einzelarbeiten. Dadurch sei es den Klägern nicht möglich, den jeweils (einzig) ausgewiesenen Gesamtbetrag für diese Maßnahmen auf seine Schlüssigkeit und Berechtigung im Hinblick auf etwa in ihm enthaltene, nicht umlagefähige Instandhaltungskosten zu überprüfen. Hierfür bedürfe es vielmehr der Angabe der in der Gesamtleistung enthaltenen "konkreten Arbeitsabschnitte" sowie einer Untergliederung in "greifbare Einzelarbeiten". Ausreichend nachvollziehbare Angaben über die den jeweiligen Maßnahmen immanenten Instandhaltungsanteile ergäben sich ebenso wenig aus den Schreiben der Beklagten, mit denen sie die Baumaßnahmen angekündigt habe.

12 Der Beklagten werde hierdurch auch nicht ein unzumutbarer Aufwand aufgebürdet. Sie habe schließlich ohnehin eine Trennung der Maßnahmen nach Modernisierungs- und Sanierungsanteil vorzunehmen und verfüge über entsprechend aufgeschlüsselte Rechnungen; andernfalls sei sie gehalten, die notwendigen Informationen bei den ausführenden Unternehmen einzuholen. Eine Untergliederung der durchgeführten Maßnahmen in die einzelnen Gewerke könne der Beklagten hier insbesondere deshalb abverlangt werden, weil sie sich zur Erläuterung des angewandten Umlageschlüssels in Bezug auf die Kosten, welche für die Arbeiten an den gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen angefallen seien, selbst auf den Begriff "Gesamtgewerke" bezogen habe.

13 Eine andere Beurteilung ergebe sich auch nicht unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Soweit es danach in der Regel ausreichend sei, wenn der Vermieter den ersparten Instandsetzungsaufwand durch die Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darlege (BGH, Urteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13), und es außerdem (nur) einen materiellen Fehler darstelle, wenn der Vermieter zu

Unrecht einen Abzug für tatsächlich angefallene Instandhaltungskosten nicht vornehme (BGH, Urteil vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19), sei Ausgangspunkt auch für diese Erwägungen stets, dass der Mieter - wie hier nicht - den Kostenansatz in seiner Plausibilität nachvollziehen könne.

14 Eine teilweise Wirksamkeit der Erhöhungserklärung komme im Streitfall ebenfalls nicht in Betracht. Dabei könne unterstellt werden, dass die vom Bundesgerichtshof - für den Fall der Durchführung verschiedener, tatsächlich voneinander trennbarer Baumaßnahmen - aufgestellten Voraussetzungen für eine Aufteilbarkeit der Erhöhungserklärung (BGH, Urteil vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19) vorlägen. Denn es fehle hier in Bezug auf jede einzelne Baumaßnahme an der erforderlichen Untergliederung in ihre jeweiligen Einzelgewerke. Zudem verbleibe es bei der fehlenden Nachvollziehbarkeit der im Rahmen der Erläuterung der "allgemeinen Modernisierungsmaßnahmen" aufgestellten Behauptung der Beklagten, die "Gesamtgewerke" seien "für alle Wohnungen gleichermaßen zutreffend". Dass auch die in der Kostenzusammenstellung ausgewiesenen Bau- nebenkosten nicht nachvollziehbar seien, folge im Übrigen schon daraus, dass diese ausweislich der zugehörigen Erläuterung allein anhand des Volumens der restlichen - ihrerseits nicht schlüssig dargelegten - Positionen ermittelt worden seien.

15 Schließlich sei die von der Beklagten begehrte Mieterhöhung auch nicht etwa dadurch wirksam zwischen den Parteien vereinbart worden, dass die Kläger die erhöhte Miete seit Juni 2016 geleistet hätten. Dabei komme es nicht darauf an, ob die Zahlungen unter Vorbehalt erfolgt seien. Die Annahme einer konkludenten Vereinbarung über eine Mieterhöhung durch entsprechende Zahlungen des Mieters setze nämlich voraus, dass die vorausgegangene Erklärung des Vermieters auf die Zustimmung zu der Mieterhöhung gerichtet gewesen sei. Daran

fehle es im Fall eines unwirksamen einseitigen Erhöhungsverlangens aber regelmäßig; im Wege der Umdeutung lasse sich ein anderes Ergebnis ebenfalls nicht herbeiführen.

16 So verhalte es sich auch im Streitfall. Denn die Erhöhungserklärung der Beklagten sei nicht auf Zustimmung, sondern auf einseitige Änderung der Miete gerichtet und zudem unwirksam gewesen. Folglich habe die Beklagte redlicher Weise auch nicht damit rechnen dürfen, dass die Kläger den geltend gemachten Anspruch - durch entsprechende Zahlung - anerkennen würden.

17 Da die Kläger den Erhöhungsbetrag (167,50 €) ab Juni 2016 demnach ohne Rechtsgrund an die Beklagte geleistet hätten, stehe ihnen gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB auch der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch in Höhe von 7.705 € nebst Zinsen zu. Nach den zutreffenden Erwägungen des Amtsgerichts seien diese Ansprüche weder nach §§ 814, 818 Abs. 3 BGB noch wegen Verwirkung ausgeschlossen.

II.

18 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung in entscheidenden Punkten nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Beklagten gemäß §§ 559 ff. BGB auf eine ab dem 1. Juni 2016 um 167,50 € erhöhte Miete nicht - wie von den Klägern 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. Das bedeutet zugleich, dass auch die Ansprüche der Kläger auf Rückzahlung bereits geleisteter Erhöhungsbeträge gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB (in Höhe von 7.705 €) und auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten gemäß § 280 Abs. 1 BGB

(in Höhe von 1.086,23 €), jeweils nebst Zinsen, mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht bejaht werden können.

19 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.

20 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; 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 mwN; vom 6. April 2022 - VIII ZR 246/20, WuM 2022, 357 Rn. 16 [zu § 10 Abs.1 WoBindG]; 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 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).

21 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. Senatsurteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO Rn. 30 f. mwN).

- 22 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).
- 23 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, ob die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhten, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbesserten oder eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirkten.
- 24 aa) Irrtümlich geht die Revisionserwiderung davon aus, die Beklagte habe in ihrer Erhöhungserklärung nicht auf die Angaben in ihrem vorangegangenen Schreiben Bezug genommen, mit denen 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 23. März 2016 verwiesen. In der dieser beigefügten 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 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 32 mwN; vom 7. Januar 2004 - VIII ZR 156/03, NJW-RR 2004, 252 unter II 1 b). Diese 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. Senatsurteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 234/18, NJW-RR 2020, 523 Rn. 17 mwN).

25 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.

26 (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. Senatsurteil 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.).

27 (2) Eine solche Darstellung enthält das Ankündigungsschreiben der Beklagten.

28 (a) Insbesondere geht aus diesem Schreiben unmissverständlich die seitens der Revisionserwiderung vermisste Information hervor, dass die Beklagte

neben der (erstmaligen) Anbringung einer Wärmedämmung an den Außenwänden und im Dachbereich nicht nur den Austausch der Wohnungs- und Treppenhäuserfenster, sondern auch die Erneuerung der Hauseingangstür - jeweils durch entsprechende, nunmehr wärmegegedämmte Bauteile - sowie die (erstmalige) Anbringung einer Wärmedämmung an den Kellerdecken als Maßnahmen zur Einsparung von Energie bewertet und dass die dem Ankündigungsschreiben beigelegte Berechnung der Energieeinsparung, die eine monatliche Heizkosteneinsparung von insgesamt 0,58 €/m² brutto ausweist, die genannten Maßnahmen sämtlich berücksichtigt. Dass die Beklagte der Erhöhungserklärung eine in Bezug auf die Verbrauchskosten vor der Sanierung und deshalb auch im Gesamtergebnis geringfügig abgeänderte Berechnung der Energieeinsparung (nunmehr 0,60 €/m² brutto) beigelegt hat, ändert an dem Inhalt dieser Aussage ersichtlich nichts.

29 Soweit die Revisionserwiderung darüber hinaus eine Aufteilung der insgesamt ermittelten Energieeinsparung auf die einzelnen hierzu beitragenden Baumaßnahmen für notwendig erachtet, überspannt sie die nach der oben zitierten Senatsrechtsprechung geltenden Anforderungen an die Darlegung des Vermieters bei Maßnahmen zur Energieeinsparung. Im Übrigen lassen sich dem Ankündigungsschreiben sowohl die mit der erstmaligen Anbringung einer Wärmedämmung (vgl. dazu auch Senatsbeschluss vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, aaO Rn. 19) in verschiedenen Bereichen des Gebäudes (Außenwände, Kellerdecken, Dachbereich) einhergehenden Wärmedurchgangskoeffizienten (u-Werte) als auch die u-Werte der ersetzten Bauteile (Fenster und Türen) vor und nach der Modernisierung entnehmen. Aus diesen Angaben erschließt sich mittelbar auch, in welcher (ungefähren) Größenordnung die einzelnen genannten Maßnahmen zu der Gesamteinsparung von Heizenergie beitragen.

30 (b) Daneben ergibt sich aus dem Ankündigungsschreiben unzweideutig die weitere aus Sicht der Revisionserwiderung fehlende Information, welchem Zweck die als "hydraulischer Abgleich" bezeichnete Baumaßnahme dient. Es wird dort ausgeführt, die Thermostatventile an den Heizkörpern in der betreffenden Wohnung würden durch technisch andersartige Ventile ersetzt, wodurch eine gleichmäßige Wärmeverteilung in der Heizungsanlage erreicht und die Wassermenge, welche die Heizkörper durchströme, an die notwendige Heizleistung des modernisierten Objekts angepasst werde. Diese Maßnahme sei zur Verwirklichung aller mit der energetischen Modernisierung verbundenen Vorteile einschließlich der Verhinderung eines unbeabsichtigten Überheizens erforderlich. Damit lassen die Angaben hinreichend erkennen, dass es sich hierbei um einen die zuvor (unter (a)) beschriebenen energetischen Maßnahmen begleitenden baulichen Eingriff handelt. Sie erfüllen somit die aufgezeigten Anforderungen an die Darlegung des Vermieters bei einer Maßnahme zur Energieeinsparung.

31 (c) Der - unter Heranziehung der Senatsrechtsprechung zu den materiellrechtlichen Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach § 559 BGB (Senatsurteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 21) - erhobene Einwand der Revisionserwiderung, der Vermieter müsse auch die maßgeblichen Gründe dafür darlegen, dass die Maßnahmen nicht nur auf die Beibehaltung oder erstmalige Herrichtung des vertragsgemäß geschuldeten (Mindest-)Standards, sondern auf ein "Mehr" gerichtet seien, ist hier unbeachtlich. Denn dieser Einwand bezieht sich seinem Inhalt nach allein auf Maßnahmen zur Erhöhung des Gebrauchswerts und/oder zur Verbesserung der Wohnverhältnisse. Gemäß der Erhöhungserklärung wurden über die bereits (unter (a) und (b)) erörterten baulichen Veränderungen hinaus jedoch keine weiteren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und ausweislich des Ankündigungsschreibens handelt es sich bei den genannten Maßnahmen durchweg um solche, die (ausschließlich) der Einsparung von Energie dienen.

- 32 b) Die Mieterhöhungserklärung der Beklagten enthält auch alle übrigen nach Maßgabe des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB erforderlichen Angaben, die die Kläger benötigten, 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.
- 33 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 aufgeschlüsselt oder anderweitig (in "konkrete Arbeitsabschnitte" beziehungsweise "greifbare Einzelarbeiten") untergliedert hat. Mit dieser - bereits in früheren Urteilen (LG Bremen, WuM 2020, 158; WuM 2019, 450; WuM 2018, 365) und auch von anderen Instanzgerichten (LG Berlin, ZMR 2021, 809 [nicht rechtskräftig; beim Senat in der Revision anhängig]; LG Stuttgart, Urteil vom 29. Juli 2020 - 13 S 22/20 [n.v.]; LG Hamburg, ZMR 2020, 192; LG Potsdam, WuM 2000, 553 [zu § 3 MHG]; LG Dresden, WuM 1998, 216 [zu § 3 MHG]) sowie teilweise in der Literatur (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl., § 559b BGB Rn. 16 ff.; BeckOGK-BGB/Schindler, Stand: 1. Juli 2022; § 559b Rn. 20; auf den Bedarf im Einzelfall abstellend: BeckOK-BGB/Schüller, Stand: 1. Mai 2022, § 559b Rn. 11; MünchKommBGB/Artz, 8. Aufl., § 559b Rn. 5) vertretenen - Auffassung überspannt das Berufungsgericht die formellen Anforderungen, die die Regelung des § 559b Abs. 1 BGB an eine Mieterhöhungserklärung stellt (wie hier im Ergebnis auch: LG Frankfurt am Main, NJW-RR 2022, 592; LG Bonn, WuM 2021, 489; AG Münster, Urteil vom 19. April 2021 - 28 C 2287/20, BeckRS 2021,

15068). Eine solche Aufschlüsselung der Kosten ist grundsätzlich weder erforderlich, wenn es sich um eine reine Modernisierungsmaßnahme handelt, noch wenn eine sogenannte modernisierende Instandsetzung vorgenommen wird.

34 (1) Weder der Wortlaut des § 559b Abs. 1 BGB noch der Sinn und Zweck dieser Vorschrift gebieten es, dass der Vermieter in der Erhöhungserklärung die für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten nach einzelnen Positionen aufschlüsselt. Etwas anderes gilt entgegen der Auffassung 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 oder mehrere Gebäude umfassen.

35 (a) Dem Wortlaut der Vorschrift des § 559b Abs. 1 BGB lässt sich - wie die Revision zutreffend geltend macht - das vom Berufungsgericht angenommene Erfordernis einer Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme aufgewendeten Gesamtkosten nicht entnehmen, da danach lediglich eine Berechnung der Erhöhung auf der Grundlage der "entstandenen Kosten" vom Vermieter zu verlangen ist. Soweit das Gesetz darüber hinaus eine Erläuterung entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559, 559a BGB fordert, legt schon der verwendete Begriff ("erläutern") nahe, dass die Erhöhungserklärung nicht eine in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erschöpfende Begründung zu enthalten braucht (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01, BGHZ 150, 277, 281).

36 (b) Auch Sinn und Zweck des Gesetzes gebieten es nicht, dass der Vermieter die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Gesamtkosten in die einzelnen darin enthaltenen Kostenpositionen - etwa nach Gewerken - untergliedert.

- 37 (aa) Zwar ist das Berufungsgericht im Ausgangspunkt zutreffend davon ausgegangen, dass die Vorschriften über die Berechnungs- und Erläuterungspflichten des Vermieters gemäß § 559b Abs. 1 BGB das notwendige Gegengewicht zu der dem Vermieter in Abweichung von allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts eingeräumten Möglichkeit bilden, die Pflicht des Mieters zur Mietzahlung durch einseitige Erklärung zu gestalten. Dies hat der Senat in Bezug auf die entsprechenden Vorschriften zur Modernisierungsmieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum bereits entschieden (Senatsurteile vom 6. April 2022 - VIII ZR 246/20, WuM 2022, 357 Rn. 16, und VIII ZR 247/20, juris Rn. 15; vom 8. April 2009 - VIII ZR 233/08, NJW-RR 2009, 1021 Rn. 23 mwN; jeweils zu § 10 Abs. 1 WoBindG).
- 38 Dass für die Formvorschriften der Modernisierungsmieterhöhung bei preisfreiem Wohnraum insoweit nichts anderes gelten kann, folgt schon daraus, dass es hierbei gleichermaßen um die Bewirkung einer Mieterhöhung durch einseitige Erklärung des Vermieters geht. Dementsprechend hat der Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesmaterialien zur Einführung des § 3 MHG als der im Jahr 1978 geschaffenen Vorgängerregelung der heute geltenden §§ 559 ff. BGB auch ausdrücklich eine Anlehnung an die Regelungen für preisgebundenen Wohnraum befürwortet (vgl. BT-Drucks. 7/2011, S. 11 und 12).
- 39 (bb) Dieser Umstand bedeutet im Grundsatz indes nicht, dass (jedenfalls) bei umfangreichen baulichen Veränderungen - etwa unter Einschluss von Modernisierungsmaßnahmen, die wie hier Kosten in sechsstelliger Höhe auslösen - die vom Berufungsgericht verlangten erhöhten Anforderungen an den Inhalt der Mieterhöhungserklärung zu stellen wären.
- 40 Denn es widerspräche der Zielsetzung des Gesetzgebers, durch die (anteilige) Umlagefähigkeit des getätigten Aufwands auf den Mieter einen Anreiz für

den Vermieter zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu schaffen (vgl. Senatsurteil vom 16. Dezember 2020 - VIII ZR 367/18, WuM 2021, 109 Rn. 25 unter Verweis auf BT-Drucks. 14/4553, S. 58 [zu § 559 BGB] und 7/2011, S. 11 [zu § 3 MHG]), wenn eine Durchsetzbarkeit eines dem Vermieter materiell-rechtlich zustehenden Ausgleichs für seine bereits erbrachte Eigenleistung durch überhöhte formelle Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung erheblich erschwert würde und der Vermieter sogar Gefahr liefe, eines inhaltlich berechtigten Mieterhöhungsanspruchs wegen überzogener formeller Anforderungen verlustig zu gehen. Es gilt deshalb, der Zweckbestimmung der Vorschrift des § 559b Abs. 1 BGB, dem Mieter die Möglichkeit zur angemessenen Information und Nachprüfung zu geben, unter Abwägung nicht nur seiner, sondern auch der berechtigten Interessen des Vermieters gerecht zu werden (vgl. Senatsurteile vom 6. April 2022 - VIII ZR 246/20, WuM 2022, 357 Rn. 17 mwN, und VIII ZR 247/20, juris Rn. 16; jeweils zu § 10 Abs. 1 WoBindG). Dabei ist vorrangig vor einer Zumutbarkeitsprüfung in den Blick zu nehmen, ob zusätzliche Angaben in der Mieterhöhungserklärung tatsächlich mit einem maßgeblichen Erkenntnisgewinn für den Mieter verbunden wären.

41 (cc) 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 angenommenen Schutzbedürfnisses des Mie-

ters 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 Aufteilung der Kosten erforderlich ist und demzufolge auch keinen maßgeblichen Erkenntnisgewinn verschafft. Die Kläger konnten die Berechtigung der geltend gemachten Mieterhöhung ebenso ohne diese weiteren Angaben hinreichend genau auf ihre Plausibilität - auch im Hinblick auf den durch die Modernisierungsmaßnahmen etwa ersparten (nicht umlagefähigen) Instandsetzungsaufwand - überprüfen.

42 (aaa) Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung führte eine Aufschlüsselung der entstandenen Gesamtkosten nach Gewerken oder vergleichbaren Kriterien für die Kläger zu keinem maßgeblichen Erkenntnisgewinn im Hinblick auf den in den Gesamtkosten enthaltenen Anteil für Erhaltungsmaßnahmen. Auch ein anderweitiger zweckmäßiger Erkenntnisgewinn wäre mit diesen zusätzlichen Angaben nicht verbunden.

43 (α) Soweit die Revisionserwiderung mit Blick darauf, dass sich den Erläuterungen der Beklagten zur (anteiligen) Instandhaltung der früheren Zustand etwa der Wohnungs- und Treppenhausfenster vor der Durchführung der Baumaßnahmen nicht entnehmen lasse, die Nennung der für die Instandsetzung notwendigen Gewerke fordert, verkennt sie, dass bei einer modernisierenden Erneuerung von bestimmten Bauteilen oder Einrichtungen regelmäßig - und so auch bei den hier zu beurteilenden Baumaßnahmen - 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 des vorhandenen Bauteils oder dessen Ersetzung durch ein neues Bauteil desselben Standards) entbehrlich wird. Aus diesem

Grund vermag eine Aufteilung der Gesamtkosten für die jeweilige Modernisierungsmaßnahme in jedwede Einzelpositionen grundsätzlich auch keinen weitergehenden Aufschluss über den in ihnen enthaltenen Anteil für Erhaltungsmaßnahmen zu geben.

44

Der Einwand der Revisionserwiderung, dass die von der Beklagten allein mitgeteilten Gesamtkosten "nicht minder plausibel" wären, wenn sie die Hälfte oder das Doppelte betrügen und der Mieter im Fall der Billigung einer derartig ausgestalteten Berechnung der Mieterhöhung auf ein "Glauben oder Nichtglauben" verwiesen würde, rechtfertigt eine andere Beurteilung ebenfalls nicht. Denn die von der Revisionserwiderung beschriebene etwaige Unsicherheit des Mieters betrifft allein die Richtigkeit der Höhe der vom Vermieter angegebenen Beträge. Solche Zweifel können aber ebenso bei einer Aufteilung der Gesamtkosten in Einzelpositionen verbleiben und lassen sich letztlich stets nur durch eine weitere Aufklärung - sei es im Wege einer Einsichtnahme in die Belege des Vermieters (dazu nachfolgend unter (bbb) noch genauer), durch die Hinzuziehung fachkundiger Personen oder auch erst im Zuge eines Gerichtsverfahrens - ausräumen.

45

(β) Es erschließt sich ebenfalls nicht, welche zusätzlichen Schlüsse die Kläger im Streitfall aus einer - vom Berufungsgericht ausdrücklich für notwendig erachteten - Aufteilung der Gesamtkosten für die an den Außenwänden angebrachte Wärmedämmung nebst Fassadenarbeiten nach Einzelgewerken (Aufbau des Gerüsts, Abtragung des alten Putzes, Verkleidung mit Dämmmaterial etc.) hätte ziehen können. Denn auch anhand der vom Berufungsgericht vermissten Angaben ließe sich nicht weitergehend erkennen, ob die genannte Baumaßnahme in einem größeren (Teil-)Umfang als von der Beklagten in der Mieterhöhungserklärung ausgewiesen der Erhaltung diene beziehungsweise zur Ersparnis von (fiktiven) Kosten für Erhaltungsmaßnahmen führte.

46 Überdies hat das Berufungsgericht offenbar den aus der Kostenaufstellung hervorgehenden Hinweis der Beklagten übersehen, wonach diese die Höhe der insoweit abzuziehenden Instandhaltungskosten auf der Grundlage eines dem Erhöhungsschreiben beigefügten Angebots eines Malerbetriebs für die (hypothetische) Durchführung bloßer Erhaltungsmaßnahmen an der Außenfassade, das die hierfür erforderlichen einzelnen Leistungen aufführt (u.a. Gerüstaufbau, Klinker im Hochdruckdampfverfahren reinigen, feste Anstriche überprüfen und reinigen, vorhandene Putzschäden beputzen, Putzflächen streichen), ermittelt hat. Diese - nach der oben bereits zitierten Senatsrechtsprechung (Senatsurteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 30) grundsätzlich nicht einmal erforderliche - hypothetische Vergleichsrechnung erleichtert eine Überprüfung der Plausibilität des von der Beklagten berücksichtigten Instandhaltungsanteils zusätzlich.

47 (γ) Vor diesem Hintergrund kommt es nicht darauf an, ob es der Beklagten - wie das Berufungsgericht angenommen hat und die Revisionserwiderung ebenfalls meint - möglich und zumutbar wäre, die vermeintlich fehlende Aufschlüsselung der jeweiligen Gesamtkosten vorzunehmen. Denn diese Frage stellte sich nur, wenn ein berechtigtes Interesse der Kläger an diesen zusätzlichen Angaben - wie nicht - zu bejahen wäre.

48 (bbb) Zudem steht dem Mieter zur Klärung verbleibender Unsicherheiten oder auch zur Kontrolle der Angaben des Vermieters über dessen Aufwendungen auf ihre sachliche Richtigkeit ein umfassendes Auskunfts- und (Belege-)Einsichtsrecht zur Verfügung.

49 (α) Anders als im Fall einer Modernisierungsmieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum, für die § 8 Abs. 4 Satz 1 WoBindG, § 29 NMV ein solches Recht ausdrücklich vorsieht (vgl. Senatsurteile vom 6. April 2022 - VIII ZR 246/20,

WuM 2022, 357 Rn. 18, und VIII ZR 247/20, juris Rn. 17), enthalten die §§ 559 ff. BGB zwar nicht selbst eine entsprechende (spezialgesetzliche) Anspruchsgrundlage.

50

Ein solcher Anspruch ergibt sich für den Mieter preisfreien Wohnraums jedoch nach - soweit ersichtlich - einhelliger und zutreffender Meinung aus § 259 BGB analog (vgl. LG Kiel, WuM 2000, 613; LG Berlin, Urteil vom 15. Januar 2007 - 67 S 85/06, juris Rn. 21; AG Münster, Urteil vom 19. April 2021 - 28 C 2287/20, BeckRS 2021, 15068 Rn. 37; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl., § 559b BGB Rn. 21; Bub/Treier/Schultz, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., Kap. III Rn. 1509, 1520 ff.; Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 559b Rn. 12; BeckOGK-BGB/Schindler, Stand: 1. Juli 2022, § 559b Rn. 12; Erman/Dickersbach, BGB, 16. Aufl., § 559b Rn. 12).

51

(β) Soweit der Mieter nach Wahrnehmung dieser Rechte (weiterhin) Zweifel an der Berechtigung der geforderten Mieterhöhung haben sollte, steht ihm der - unter diesen Umständen zumutbare - Weg einer gerichtlichen Klärung offen. In deren Rahmen 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 sind (Senatsurteil vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 Rn. 49).

52

(2) 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. Das 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.

53 Eine andere Beurteilung ist schließlich nicht etwa deshalb gerechtfertigt, weil sich der Vermieter nach der jüngeren Senatsrechtsprechung materiell-rechtlich auch dann gemäß § 559 Abs. 2 BGB einen Instandhaltungsanteil anrechnen lassen muss, 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 (Senatsurteil vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 Rn. 41 ff.). Denn daraus ergeben sich - wie dem genannten Senatsurteil selbst, zumindest mittelbar, zu entnehmen ist (aaO, Rn. 27) - keine erhöhten Anforderungen an den Inhalt der Mieterhöhungserklärung.

54 (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, jeweils für mehrere Maßnahmen zusammengefassten Baunebenkosten

(Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen u.ä.) 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.

55 Die Frage, ob die von der Beklagten in Abzug gebrachten Beträge den jeweiligen Instandsetzungsanteil - auch nach Maßgabe der in dem Senatsurteil vom 17. Juni 2020 (VIII ZR 81/19, aaO) entwickelten Grundsätze - zutreffend abbildet, betrifft ebenso wie die Frage, ob die Beklagte einen Teil der durchgeführten Baumaßnahmen zu Recht als reine Modernisierungsmaßnahmen angesehen und folglich von einem Abzug von Instandhaltungskosten abgesehen hat, ausschließlich die materielle Begründetheit der Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB aF, nicht aber die formellen Voraussetzungen für die Wirksamkeit einer solchen Mieterhöhung nach § 559b Abs. 1 BGB (vgl. Senatsurteil vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 Rn. 27; Senatsbeschluss vom 25. September 2018 - VIII ZR 121/17, NZM 2018, 948 Rn. 3; jeweils mwN).

56 bb) Entgegen der von der Revisionserwiderung geteilten Auffassung des Berufungsgerichts mangelt es der in der Erhöhungserklärung enthaltenen Kostenzusammenstellung und darauf basierenden Berechnung der Mieterhöhung auch nicht deshalb an der erforderlichen Nachvollziehbarkeit, weil die Beklagte die Kosten derjenigen Maßnahmen, die sie der "allgemeinen Modernisierung" zugeordnet hat, mit der Begründung, es handele 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. Denn aus dieser Angabe geht unmissverständlich hervor, dass es sich hierbei - aus Sicht der Beklagten - um Maßnahmen handele, die keinen (einzel-)wohnungsspezifischen Charakter aufweisen, weshalb eine Aufteilung der Kosten nach Wohnfläche vorgenommen worden sei.

57 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.

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).

58 Die Klage ist auf der Grundlage der bisher vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht etwa - aus von der Frage des Vorliegens einer (auch materiell) wirksamen Mieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB unabhängigen Gründen - abweisungsreif.

59 1. Insbesondere ist das von den Klägern negierte Rechtsverhältnis (Anspruch der Beklagten auf die geforderte Mieterhöhung) nicht dadurch wirksam zustande gekommen, dass die Kläger im Anschluss an die Erhöhungserklärung der Beklagten entsprechend erhöhte Mieten (vorbehaltlos) geleistet haben. Dieser Umstand lässt nach der - revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden und im

Revisionsverfahren auch nicht angegriffenen - Auslegung der maßgeblichen Willenserklärungen durch das Berufungsgericht weder auf das wirksame Zustandekommen einer (zweiseitigen) Vereinbarung über die von der Beklagten geforderte Mieterhöhung schließen noch haben die Kläger mit ihrem Zahlungsverhalten die fragliche Schuld anerkannt.

60 Dabei kommt es auf den vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang zusätzlich herangezogenen Umstand, dass die Mieterhöhungserklärung - was hier entgegen der Annahme des Berufungsgerichts noch nicht abschließend beurteilt werden kann - unwirksam sei, nicht entscheidend an. Maßgeblich ist bei einer - wie hier - eindeutig auf der Grundlage der §§ 559 ff. BGB abgegebenen (einseitigen) Erhöhungsklärung des Vermieters vielmehr, dass beide Parteien wechselseitig erkennbar nicht von einer übereinstimmend zu treffenden Abrede, also nicht von einer zustimmungsbedürftigen Erklärung des Vermieters ausgehen, so dass nach dem objektiv zu bestimmenden Empfängerhorizont weder dem Erhöhungsschreiben des Vermieters noch der (vorbehaltlosen) Zahlung des geforderten Mehrbetrags durch den Mieter ohne das Hinzutreten weiterer Umstände - die hier nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts nicht gegeben sind - eine entsprechende Erklärungswirkung (Angebot und Annahme) beigemessen werden kann (vgl. BGH, Urteile vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 199/04, NJW-RR 2005, 1464 unter II 2 b [zur Frage der schlüssigen Zustimmung des Mieters durch vorbehaltlose Zahlung nach Ausübung eines vertraglich vorgesehenen einseitigen Erhöhungsrechts des Vermieters]; vom 21. März 2007 - XII ZR 176/04, NJW-RR 2007, 1382 Rn. 11 [zur Frage der schlüssigen Zustimmung des Nutzers eines Grundstücks durch vorbehaltlose Zahlung nach Ausübung eines einseitigen Erhöhungsrechts des Grundstücksverwalters nach § 6 NutzEV]; vgl. auch Senatsbeschluss vom 30. Januar 2018 - VIII ZB 74/16, NJW-RR 2018 524, Rn. 11 ff. [zu einer schlüssigen Zustimmung des Mieters durch vorbehaltlose Zahlung zu einem Mieterhöhungsverlangen

nach §§ 558 ff. BGB]; Senatsurteil vom 29. Juni 2005 - VIII ZR 182/04, WuM 2005, 518 unter II [zu einer schlüssigen Zustimmung des Mieters durch vorbehaltlose Zahlung zu einem Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG).

61 2. Ebenso ist es revisionsrechtlich nicht zu beanstanden und wird im Revisionsverfahren auch nicht angegriffen, dass das Berufungsgericht den geltend gemachten Anspruch der Kläger auf Rückzahlung der ihrerseits ab Juni 2016 geleisteten Erhöhungsbeträge (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB) nicht bereits nach § 814 BGB oder nach § 818 Abs. 3 BGB als ausgeschlossen beziehungsweise als verwirkt erachtet hat. Das Berufungsgericht hat die jeweiligen Voraussetzungen dieser Ausschlussstatbestände - unter Verweis auf die diesbezüglichen Erwägungen in der erstinstanzlichen Entscheidung - im Ergebnis rechtsfehlerfrei verneint.

Dr. Fetzer

Kosziol

Dr. Liebert

Wiegand

Dr. Matussek

Vorinstanzen:

AG Bremen, Entscheidung vom 25.11.2020 - 23 C 137/20 -

LG Bremen, Entscheidung vom 06.10.2021 - 1 S 39/21 -