



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 336/21

Verkündet am:
28. September 2022
Reiter,
Justizangestellte
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, WuM 2022, 542).

BGH, Versäumnisurteil vom 28. September 2022 - VIII ZR 336/21 - LG Bremen
AG Bremen

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. September 2022 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Fetzer, 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.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin ist Mieterin einer preisfreien Wohnung der Beklagten in Bremen.
- 2 Im Anschluss an eine mit Schreiben vom 27. Oktober 2016 angekündigte Modernisierung der Wohnung der Klägerin und des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, teilte die Beklagte der Klägerin mit Schreiben vom 28. Mai 2018 mit, dass sich die monatlich zu zahlende Grundmiete infolge der Modernisierungsmaßnahmen zum 1. August 2018 von zuletzt 380,87 € um 124,35 € auf 505,22 € 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 Klägerin betreffen (Erneuerung der Wohnungseingangstür, der Wohnungsfenster u.a.)
- 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 Klägerin (68 m²) im Verhältnis zu der Gesamtwohnfläche (1.114,85 m²) ermittelten - auf die Klägerin entfallenden Modernisierungskostenanteil
- eine Darstellung der Anrechnung von Tilgungszuschuss und Zinsermäßigung wegen der Inanspruchnahme eines Darlehens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie
- die sich daraus ergebende Berechnung der Mieterhöhung

3 Die Klägerin bezahlte den verlangten Erhöhungsbetrag in der Folge; sie hält die Mieterhöhungserklärung aber aus formellen Gründen für unwirksam.

4 Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin die Feststellung, dass der Beklagten aus der Mieterhöhungserklärung ein Anspruch auf die Zahlung einer um 124,35 € erhöhten Miete ab August 2018 nicht zustehe, und die Rückzahlung der ab August 2018 aus ihrer Sicht zu viel gezahlten Miete in Höhe von insgesamt 2.362,65 € nebst Zinsen begehrt. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben.

Die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg. Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da die Klägerin in der Revisionsverhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten war. Inhaltlich beruht das Urteil jedoch nicht auf der Säumnis der Klägerin, sondern auf einer Sachprüfung.

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 Anspruch auf Bezahlung einer erhöhten Miete ab dem 1. August 2018 nicht zustehe, da die Mieterhöhungserklärung den formellen Anforderungen des § 559b BGB nicht gerecht werde.

8 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 Erläuterungspflichten des Vermieters stellten damit das notwendige Gegengewicht zu der dem Vermieter in Abweichung von den allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts eingeräumten Möglichkeit dar, die Pflicht des Mieters zur Mietzahlung durch einseitige Erklärung zu gestalten. Es sei daher mindestens die Angabe erforderlich, ob und in welchem Umfang Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt worden seien und wie sich die Kosten auf die einzelnen Mieter verteilen.

9 Die Erklärung müsse so ausgestaltet sein, dass dem Mieter eine überschlägige 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 141.207,55 € nach den Kosten für den Aufbau des Gerüsts, die Abtragung des alten Putzes, die Verkleidung mit Dämmmaterial und weitere Einzelarbeiten. Dadurch sei es der Klägerin 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 Baunebenkosten 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 Klägerin die erhöhte Miete seit August 2018 geleistet habe. 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 redlicherweise auch nicht damit rechnen dürfen, dass die Klägerin den geltend gemachten Anspruch - durch entsprechende Zahlung - anerkenne.

17 Da die Klägerin den Erhöhungsbetrag (124,35 €) ab August 2018 demnach ohne Rechtsgrund an die Beklagte geleistet habe, stehe ihr gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB auch der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch in Höhe von 2.362,65 € nebst Zinsen zu. Diese Ansprüche seien 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. August 2018 um 124,35 € erhöhte Miete nicht - wie von der Klägerin im Wege einer negativen Feststellungsklage begehrt - verneint werden. Das Berufungsgericht hat das Vorliegen der formellen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB rechtsfehlerhaft als nicht gegeben erachtet. Das bedeutet zugleich, dass auch die Ansprüche der Klägerin auf Rückzahlung bereits geleisteter Erhöhungsbeträge gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB (in Höhe von 2.362,65 €) 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 verbes-

sen oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken (Senatsurteile vom 7. Januar 2004 - VIII ZR 156/03, NJW-RR 2004, 658 unter II 1 a [zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG]; vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 47/05, NJW 2006, 1126 Rn. 9; vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 27; vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, juris Rn. 17; Senatsbeschlüsse vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01 [Rechtsentscheid], BGHZ 150, 277, 281 [zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG]; vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 Rn. 10). Da die Mieterhöhung automatisch nach kurzer Zeit wirksam wird (vgl. § 559b Abs. 2 Satz 1 BGB), soll die Erläuterungspflicht unzumutbare Nachteile für den in der Regel juristisch und wohnungswirtschaftlich nicht vorgebildeten Mieter dadurch verhindern, dass dieser die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung - je nach den Einzelfallumständen unter Zuziehung von sachkundigen Personen - überprüfen kann (vgl. Senatsurteile vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO, mwN; vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO; 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; vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO; 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. Senatsurteile vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO Rn. 30 f. mwN; vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO Rn. 18).

22 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.

23 a) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Erhöhungserklärung nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil die Beklagte die für die verschiedenen durchgeführten - ausweislich der Erklärung der Modernisierung dienenden - Maßnahmen (erstmaliger Einbau von "Pollerleuchten", Wärmedämmung an den Außenwänden, Kellerdecken und im Dachbereich sowie "hydraulischer Abgleich", Austausch der Treppenhausfenster, der Hauseingangstür, der Wohnungsfenster und der Wohnungseingangstür durch wärmegeämmte

Bauteile) 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 (so bereits Senatsurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, juris Rn. 32, VIII ZR 337/21, juris Rn. 35, und VIII ZR 339/21, juris Rn. 33).

- 24 aa) Der Senat hat bereits in den vorgenannten, jeweils einen Parallelfall 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 Auffassung des Berufungsgerichts in der Regel auch

dann nicht, wenn es sich - wie hier - um umfangreiche und entsprechend kosten-trächtige oder um solche Baumaßnahmen handelt, die (teilweise) außerhalb der betroffenen Wohnung vorgenommen wurden oder mehrere Gebäude umfassen. 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).

25 Nach jenen 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 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 Aufteilung der Kosten erforderlich ist und demzufolge auch keinen maßgeblichen Erkenntnisgewinn verschafft. Die Klägerin konnte 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.

26 (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 mit diesen zusätzlichen Angaben verbunden wäre, hat der Senat bereits in seinen Urteilen vom 20. Juli 2022 entschieden (vgl. etwa VIII ZR 361/21, aaO Rn. 41 ff.).

27 Überdies hat das Berufungsgericht, soweit es die Aufteilung der Gesamtkosten für die an den Außenwänden angebrachte Wärmedämmung nebst Fassadenarbeiten ausdrücklich für notwendig erachtet hat, 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 (Gerüstaufbau, Altanstriche überprüfen und im Hochdruckdampfverfahren reinigen, vorhandene Altputzflächen grundieren, Fassadenanstrich), 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.

28 Soweit das Berufungsgericht die "bloße Nennung eines hohen Kostenbetrags" als für die Klägerin "nutzlos" bewertet hat, hat es außerdem verkannt, dass etwaige Unsicherheiten und Zweifel des Mieters betreffend die Richtigkeit der Höhe der vom Vermieter angegebenen Beträge ebenso bei einer Aufteilung der Gesamtkosten in Einzelpositionen verbleiben können und sich letztlich stets nur durch eine weitere Aufklärung - sei es im Wege einer Einsichtnahme in die Be-

lege des Vermieters (dazu nachfolgend unter (2) noch genauer), durch die Hinzuziehung fachkundiger Personen oder auch erst im Zuge eines Gerichtsverfahrens - ausräumen lassen.

29 (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 umfassendes Auskunfts- und (Belege-)Einsichtsrecht zur Verfügung.

30 (a) 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. Ein solcher Anspruch ergibt sich für den Mieter preisfreien Wohnraums jedoch aus § 259 BGB analog (Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, juris Rn. 47 f. mwN).

31 (b) 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).

32 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. 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.

33 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.

34 cc) 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.

35 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, WuM 2020, 493 Rn. 41 ff.) 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. Senatsurteile vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, juris Rn. 53; vom

17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, aaO Rn. 27 mwN; Senatsbeschluss vom 25. September 2018 - VIII ZR 121/17, NZM 2018, 948 Rn. 3 mwN).

36 b) Entgegen der 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.

37 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.

38 c) Die Mieterhöhungserklärung der Beklagten enthält nach den rechtsfehlerfrei getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts auch alle übrigen nach Maßgabe des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB erforderlichen Angaben, die die Klägerin benötigt, um den Grund und den Umfang der Mieterhöhung auf Plausibilität überprüfen und entscheiden zu können, ob Bedarf für eine eingehendere Kontrolle - etwa durch Zuziehung juristisch oder bautechnisch sachkundiger Personen, durch Einholung weiterer Auskünfte beim Vermieter und/oder durch Einsichtnahme in die dem Vermieter vorliegenden Rechnungen und sonstigen Belege - besteht.

III.

39

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).

40

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.

41

1. Insbesondere ist das von der Klägerin negierte Rechtsverhältnis (Anspruch der Beklagten auf die geforderte Mieterhöhung) nicht dadurch wirksam zustande gekommen, dass die Klägerin im Anschluss an die Erhöhungserklärung der Beklagten entsprechend erhöhte Mieten (vorbehaltlos) geleistet hat. Dieser Umstand lässt nach der - revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden und von der Revision 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 hat die Klägerin mit ihrem Zahlungsverhalten die fragliche Schuld anerkannt.

42

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) Erhöhungserklärung 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. Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 339/21, juris Rn. 60 mwN).

- 43 2. Ebenso ist es revisionsrechtlich nicht zu beanstanden und wird von der Revision auch nicht angegriffen, dass das Berufungsgericht den geltend gemachten Anspruch der Klägerin auf Rückzahlung der ihrerseits ab August 2018 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 im Ergebnis rechtsfehlerfrei verneint.

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Dr. Fetzer

Kosziol

Dr. Liebert

Wiegand

Dr. Matussek

Vorinstanzen:

AG Bremen, Entscheidung vom 09.12.2020 - 17 C 85/20 -

LG Bremen, Entscheidung vom 06.10.2021 - 1 S 267/20 -