

MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG

Formelle Mindestanforderungen an die Mieterhöhungserklärung

von VRinLG Astrid Siegmund, Berlin

| Modernisierungsmieterhöhungen sind schon auf der Begründungsebene ein „schwieriges Geschäft“. Es ist nicht leichter geworden, nachdem der BGH klargestellt hat, dass Erhaltungsaufwendungen in keinem Fall, auch nicht, wenn sie noch nicht fällig sind, als Modernisierungskosten umlagefähig und deshalb abzuziehen sind. Hinzu kommt: Modernisierungsvorhaben sind häufig – durchaus auch im Interesse des Mieters – „komplex“. Sie beschränken sich – gerade in Zeiten des Zwangs zur Energieeinsparung – nicht auf eine Einzelmaßnahme. Weder die Modernisierungsankündigung noch die folgende Mieterhöhung werden dadurch einfacher. Mit welchen Angaben der Vermieter formell „auf der sicheren Seite“ ist, musste der BGH in mehreren Verfahren aus Bremen entscheiden. |

Sachverhalt

Die Kläger sind Mieter einer preisfreien Wohnung der Beklagten in Bremen. Die Beklagte kündigte Modernisierungsmaßnahmen an und erklärte nach deren Durchführung, die monatliche Grundmiete um 167,50 EUR auf 620,54 EUR zu erhöhen. Der Erhöhungserklärung war eine tabellarische „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ beigefügt. Darin waren die Modernisierungsmaßnahmen getrennt nach den Maßnahmen dargestellt, die die gemeinschaftlich genutzten Gebäudebereiche bzw. alle Wohnungen betreffen (Erneuerung der Hauseingangstür, Treppenhausfenster, Dämmung der Außenwände, des Dachs und der Kellerdecken) und Maßnahmen in der Wohnung der Kläger (Erneuerung der Wohnungsfenster). Die Gesamtkosten und die anteiligen Baunebenkosten waren jeweils separat ausgewiesen, ebenso die in Abzug gebrachten Instandhaltungskosten sowie der verbleibende umlagefähige Modernisierungskostenanteil. Bei den allgemeinen Modernisierungsmaßnahmen war die Berechnung des Modernisierungskostenanteils der Kläger anhand der Wohnfläche ihrer Wohnung (94,72 qm) im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche (1.286,60 qm) dargestellt.

Mit der Klage verlangten die Kläger die gezahlten Erhöhungsbeträge (7.700 EUR) zurück und festzustellen, dass der Beklagten die erhöhte Miete nicht zustehe. Sie halten die Mieterhöhungserklärung aus formellen Gründen für unwirksam. Die Klage hatte vor dem AG und dem LG Erfolg. Die (zugelassene) Revision führte zur Aufhebung und Zurückverweisung (BGH 24.11.21, VIII ZR 258/19, Abruf-Nr. 226750; vgl. auch: BGH 20.7.22, VIII ZR 339/21, Abruf-Nr. 230891).

Entscheidungsgründe

Die Mieterhöhungserklärung entspricht – so der BGH – den formellen Anforderungen des § 559b BGB. Nach § 559 Abs. 1 BGB kann der Vermieter nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 555b Nr. 1, 3 bis 6 BGB die jährliche Miete um 8 Prozent (bei Zugang der Ankündigung bis



ENTSCHEIDUNG
BGH

Mieter klagen auf
Rückzahlung der
Erhöhungsbeträge



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 226750

31.12.18: 11 Prozent) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen; Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht dazu (§ 559 Abs. 2 BGB; BGH 17.6.20, VIII ZR 81/19). Die Mieterhöhung ist dem Mieter in Textform zu erklären, § 559b Abs. 1 BGB; sie ist aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559, § 559a BGB zu erläutern.

Der Gesetzgeber hat die Modernisierungsmieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB (§ 2 MHG) den Umlageregeln für preisgebundene Wohnungen entsprechend geregelt. Die Vertragsänderung (Preisabrede der Vertragsparteien) tritt – in Abweichung zu den vertragsrechtlichen Grundsätzen des BGB (§§ 145, 147 BGB) – durch einseitige Erklärung des Vermieters automatisch ein (§ 559b Abs. 2 S. 1 BGB). Um den Mieter vor unzumutbaren Nachteilen zu schützen, hat er deshalb bewusst die Berechnungs- und Erläuterungspflicht der Mieterhöhung vorgesehen (BT-Drucksache 7/2011, S. 11). Aber: Formelle Anforderungen dürfen nie überspannt werden. Wenn das Gesetz eine Mieterhöhung erlaubt, darf die Rechtsprechung nicht formelle Erfordernisse aufstellen, die dieses Recht letztlich leerlaufen lassen (BVerfG 23.4.74, 1 BvR 6/74).

PRAXISTIPP | Die Auflösung dieses „Konflikts“ ist in der Praxis schwierig: Der Mieter muss die Möglichkeit zur angemessenen Information und Nachprüfung erhalten, für den Vermieter muss das aber auch leistbar sein. Und: Nicht jede zusätzliche Angabe in der Mieterhöhungserklärung ist mit einem maßgeblichen Erkenntnisgewinn für den Mieter verbunden.

Der BGH verweist auf seine gefestigte Rechtsprechung, wonach es ausreicht, wenn der Mieter den Grund und den Umfang der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann (BGH 25.1.06, VIII ZR 47/05; 17.12.14, VIII ZR 88/13). Bei „modernisierenden Instandsetzungen“, das heißt, Modernisierungsmaßnahmen, die auch die Kriterien des § 555a BGB erfüllen, muss der Mieter der Erhöhungserklärung entnehmen können, inwiefern die baulichen Veränderungen eine Modernisierung i. S. d. § 555b Nr. 1, 3 bis 6 BGB darstellen, denn nur solche können die Mieterhöhung rechtfertigen. Erhaltungsmaßnahmen muss der Vermieter auf eigene Kosten durchführen. Um den ersparten Erhaltungsaufwand muss er die entstandenen Kosten zudem kürzen und sie dem Umfang nach in der Mieterhöhungserklärung angeben.

Beachten Sie | Auch nach modernisierenden Erhaltungsmaßnahmen gilt: An die Berechnung und Erläuterung dürfen keine überhöhten (aber auch keine zu niedrigen) formellen Anforderungen gestellt werden. Es bedarf (noch) keiner umfassenden Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung. Ausreichend – aber auch erforderlich – ist die Angabe einer Quote, ein (nicht offen gelegter) Vorwegabzug führt zur (nicht „heilbaren“) formellen Unwirksamkeit der Erhöhungserklärung (BGH 17.12.14, VIII ZR 88/13; 25.1.06, VIII ZR 47/05).

Das gilt auch, wenn der Vermieter von einem Abzug absieht, ohne unmissverständlich klarzustellen, dass er eine Maßnahme für eine reine Modernisierung hält (BGH 12.6.18, VIII ZR 121/17).

Berechnungs- und Erläuterungspflicht

Erhöhungserklärung muss plausibel sein

Quote anzugeben

PRAXISTIPP | Eine Mieterhöhungserklärung sollte nicht durch bloßes Schweigen zum Erhaltungskostenabzug schon formell in Gefahr gebracht werden. Es mag Ausnahmefälle geben (erstmaliger Einbau eines Aufzugs), in denen Angaben entbehrlich sind. Im Zweifel ist eine Klarstellung der sichere Weg; ob sie zutrifft, ist eine Frage der materiellen Richtigkeit. Drängt sich der Anfall ersparter Erhaltungsaufwendungen wegen des Zustands des ausgetauschten Bauteils auf oder wird ein Abzug in der Modernisierungsankündigung im Rahmen der Pflichtangabe zu der zu erwartenden Mieterhöhung in Aussicht gestellt, ist die Mieterhöhung kaum zu „retten“ (LG Berlin [ZK 64] WuM 21, 564).

Die Angaben zur Berücksichtigungsfähigkeit der Maßnahmen als Modernisierung waren – so der BGH – ausreichend, denn sie waren bereits in der Modernisierungsankündigung enthalten, auf die die Erhöhungserklärung ausdrücklich Bezug nahm. Bei Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie reicht eine gegenständliche Beschreibung der Maßnahme oder die Gegenüberstellung der alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten (k-Wert bzw. U-Wert). Die Aufteilung einer insgesamt ermittelten Energieeinsparung auf die einzelnen Maßnahmen, die hierzu beitragen, ist nicht erforderlich.

Der in der Instanzrechtsprechung und Teilen der Literatur zu beobachtenden Tendenz, die formelle Wirksamkeit einer Erhöhungserklärung an die Aufschlüsselung der Gesamtkosten und Berechnung der Mieterhöhung nach einzelnen Gewerken zu knüpfen (z. B. LG Berlin [ZK 63] ZMR 21, 809, Revisionsverfahren anhängig), folgt der BGH nicht. Dies sei weder bei reinen Modernisierungsarbeiten noch bei „modernisierenden Instandsetzungen“ erforderlich.

Ein entsprechendes Erfordernis lässt sich dem Wortlaut des § 559b Abs. 1 BGB nicht entnehmen. Danach ist die Erhöhung lediglich auf der Grundlage der „entstandenen Kosten“ zu berechnen. Die daneben erforderliche Erläuterung verlangt schon begrifflich keine in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erschöpfende Begründung. 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.

Der Umstand, dass die Berechnungs- und Erläuterungspflichten des Vermieters das notwendige Gegengewicht zu seinem einseitigen Mieterhöhungsrecht bilden, rechtfertigt auch bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen – die hier Kosten in sechsstelliger Höhe auslösten – keine Anhebung der Anforderungen an den Inhalt der Mieterhöhungserklärung. Es widerspräche der Zielsetzung des Gesetzgebers, durch die (anteilige) Umlagefähigkeit des Kostenaufwands einen Anreiz für den Vermieter zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu schaffen, wenn überhöhte formelle Anforderungen an die Erhöhungserklärung die Durchsetzbarkeit des materiell-rechtlich (dem Grunde nach) bestehenden Anspruchs erschweren oder sogar ausschließen.

§ 559b Abs. 1 BGB verfolgt den Zweck, dem Mieter die Möglichkeit zur angemessenen Information und Überprüfung der Mieterhöhung zu geben, ohne dass dabei die berechtigten Interessen des Vermieters aus dem Blick geraten dürfen. Zu prüfen ist daher, ob zusätzliche Angaben – hier die Aufschlüsse-

Ausreichende
Angaben zur
Modernisierung

BGH folgt der
Instanzrecht-
sprechung nicht

Keine Aufschlüsse-
lung nach Gewerken

lung der Gesamtkosten nach Gewerken – mit einem maßgeblichen Erkenntnisgewinn des Mieters verbunden wären. Einen solchen prüft der BGH nachfolgend im Einzelnen und verneint ihn. Auch bei einer Aufschlüsselung der Gesamtkosten können Zweifel an der Richtigkeit der Angaben oder der zutreffenden Berücksichtigung ersparter (fiktiver) Kosten für Erhaltungsmaßnahmen verbleiben. Diese kann der Mieter (nur) durch das ihm zustehende umfassende Auskunfts- und Belegeinsichtsrecht aufklären.

Relevanz für die Praxis

Der BGH fügt seiner Rechtsprechung zur formellen Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung nach §§ 559, 559b BGB eine weitere Facette hinzu: Die Frage des Erfordernisses der Aufschlüsselung der für eine Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach Gewerken oder anderen Kriterien ist damit geklärt. Sie ist auch bei umfangreichen und kostenträchtigen Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Begründungsanforderungen im Rahmen der Mieterhöhung nach §§ 559, 559b BGB dürfen dennoch nicht unterschätzt werden, denn die Sanktion ist durchaus gravierend: Bei formeller Unwirksamkeit der Erhöhungserklärung können die gezahlten Erhöhungsbeträge vom Mieter zurückgefordert werden; die Vertragsänderung – ausnahmsweise durch einseitige Erklärung möglich – ist dann nicht eingetreten. Hinzu kommt, dass formell unwirksame Erklärungen wiederholt werden müssen. Folge: Die Zahlungspflicht des Mieters entsteht entsprechend später.

Und schließlich darf die Entscheidung nicht missverstanden werden. Die (formellen) Begründungsanforderungen an die Erklärung einer Modernisierungsmieterhöhung sind mit Blick auf ihre vom BGH in der Entscheidung mehrfach betonten Besonderheiten als Gegengewicht zum – dem Vertragsrecht fremden – einseitigen Preisgestaltungsrecht des Vermieters bewusst höher als an andere Vertragserklärungen. Es lohnt sich, nachzulesen, was die Vermieterin hier – nach den Maßstäben des BGH – alles richtig gemacht hat.

ENERGIEEINSPARUNG

Nachbarrecht vs. Klimaschutz?

von VRinLG Astrid Siegmund, Berlin

| Das Nachbarrecht ist eher ein Randgebiet für Spezialisten des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, das zudem überwiegend mit „spitzen Fingern“ angefasst wird. Dennoch gibt es wechselseitige Bezüge und Auswirkungen, wie ein Fall zeigt, über den der BGH jetzt entschieden hat – mit Blick auf den erhöhten Zwang zur konsequenten Energieeinsparung eine Entscheidung von nicht zu unterschätzender Bedeutung. |

Sachverhalt

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in Berlin. Das auf dem Grundstück der Beklagten stehende Gebäude ist ca. 7,5 m niedriger als das direkt angrenzende Gebäude der Klägerin, dessen Giebelwand seit 1906

Anforderungen an die Begründung nicht zu unterschätzen

Vermieterin hat einiges richtig gemacht



ENTSCHEIDUNG
BGH