

## **Der „Dauerbrenner“ Mieterhöhung nach Modernisierung (§§ 559, 559 b BGB): Was muss der Vermieter angeben, was muss der Mieter wissen?**

BGH, Beschlüsse vom 12. Juni 2018 und 25. September 2018 – VIII ZR 121/17<sup>1</sup>

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen steht ja z.Zt. wieder einmal ganz oben auf der politischen Agenda. Dabei geht es um grundsätzliche Fragen, nämlich die von 11% auf 8% pro Jahr reduzierte Umlegung der Modernisierungskosten, die Einführung einer Kapplungsgrenze von 3 € je m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren und die „mieterfreundliche“ Vermutung eines bewussten „Herausmodernisierens“ durch den Vermieter.<sup>2</sup> Auch diese anstehenden Gesetzesänderungen werden aber nichts an dem „Dauerbrenner“ der Anforderungen an die Ankündigung und Begründung einer Mieterhöhung wegen einer Modernisierungsmaßnahme ändern, die den BGH mit einer gewissen Regelmäßigkeit beschäftigen und die auch aktuell wieder einmal Anlass zu mehreren, sehr grundsätzlichen und für die Praxis wichtigen Aussagen des für die Wohnraummiete zuständigen VIII. Senats waren.

### Der Fall:

Der Vermieter hatte im Jahr 2011 an der zuvor ungedämmten Außenfassade des Mehrfamilienhauses eine 140 mm starke Wärmedämmung anbringen lassen. Wegen dieser Maßnahme hatte er mit Schreiben vom 24. Februar 2012 die Miete um 195,20 € auf insgesamt 760,10 € erhöht. Das Amtsgericht hatte diese Mieterhöhung in vollem Umfang, das Landgericht überwiegend, und zwar in Höhe von 148,80 €, für begründet gehalten. Es hat die Mieterhöhungserklärung als formell wirksam angesehen; die Darstellung der konkreten Energieeinsparung, etwa durch die Angabe von Energiekoeffizienten, sei nicht erforderlich gewesen. Allerdings habe der Vermieter die Mieterhöhung falsch berechnet, weil er nicht den ersparten Instandhaltungsaufwand abgezogen und deshalb zu Unrecht die vollen Kosten von 191.580 € statt anstelle der „bereinigten“ Kosten von 146.650 € angesetzt habe. Dieser Fehler betreffe aber nicht die formalen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung gemäß § 559b BGB, sondern lediglich die materielle Begründetheit der Erhöhung; insoweit (d.h. hinsichtlich eines Teilbetrages von 46,40 € monatlich) sei die Klage des Vermieters auf Zahlung der erhöhten Miete unbegründet.

Gegen das Berufungsurteil haben die Mieter die vom LG zugelassene Revision eingelegt..

### Die Entscheidung:

*(1) Eine verfahrensrechtliche Klarstellung vorweg: Die wirksame Beschränkung der Revisionszulassung auf die Frage der formellen Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung*

---

<sup>1</sup> bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 26. Oktober 2018).

<sup>2</sup> Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) – BT-Drucks. 19/4672

Das LG hatte die Zulassung der Revision im Urteilstenor nicht ausdrücklich beschränkt. Die Beschränkung ergab sich aber zweifelsfrei aus den Entscheidungsgründen; dort hatte das Berufungsgericht ausgeführt, die Revision sei zuzulassen, „weil die Frage der formalen Mieterhöhungserklärung hinsichtlich beider [im Urteil] ausgeführten Punkte in der vorliegenden Konstellation noch nicht hinreichend abgeklärt“ sei – was der BGH sogar *als ausdrückliche Beschränkung* auf die formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen einer Mieterhöhungserklärung nach einer Modernisierung gewertet hat.<sup>3</sup>

Die Beschränkung war auch prozessual wirksam, weil sie einen tatsächlich und rechtlich selbständigen und abtrennbaren Teil des „Gesamtstreitstoffs“ betraf; die in dem – im vorliegenden Fall noch anwendbaren – § 559b BGB a.F.<sup>4</sup> umschriebenen Anforderungen an die *formelle Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung*, insbesondere also die *Erklärung in Textform* sowie die *Berechnung und Erläuterung der entstandenen Kosten*, stellen einen *in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht selbständigen Teil des Streitstoffs* dar.<sup>5</sup>

(2) *Die notwendige Begründung der Mieterhöhungserklärung im Einzelnen*

(a) *Der Grundsatz: Keine überhöhten Anforderungen an die Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmerkmalen*

Das LG war der Auffassung, die Frage der formalen Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung bedürfe hinsichtlich des fehlenden Abzugs der Instandhaltungskosten und der Darstellung der Energieeinsparung einer höchstrichterlichen Klärung. Dies hat der BGH anders gesehen.

Nach der Rechtsprechung des VIII. Senats muss der Vermieter in der Erhöhungserklärung darlegen,

*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.*<sup>6</sup>

Diese Angaben sollen es dem Mieter ermöglichen, die Berechtigung der Mieterhöhung zu überprüfen. Dabei sind allerdings – so der BGH wörtlich –

*„an die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Vielmehr genügt es, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann.“<sup>7</sup>*

---

<sup>3</sup> Rn. 5

<sup>4</sup> insoweit wortgleich mit § 559b Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB in der seit dem 1. Mai 2013 geltenden Fassung

<sup>5</sup> Rn. 7

<sup>6</sup> Rn. 10 m.w.N.

<sup>7</sup> aaO

Ob diese Voraussetzungen eingehalten sind, obliegt in erster Linie der tatrichterlichen Überprüfung anhand der genannten rechtlichen Vorgaben der BGH-Rechtsprechung; eine weitere höchstrichterliche Klärung ist nicht geboten.

(b) *Formelle Wirksamkeit der Erhöhungserklärung trotz inhaltlicher Mängel*

Zu den formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung gehört auch die Darlegung, in welchem Umfang durch die konkrete Maßnahme *Kosten für fällige Instandhaltungsmaßnahmen erspart* worden sind. Dem genügt die Erhöhungserklärung des Vermieters vom 24. Februar 2012; denn in ihr hat der Vermieter

*unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass er die streitgegenständlichen Baumaßnahmen als reine Modernisierungsmaßnahmen ansehe und deshalb von einem Abzug für Instandhaltungsaufwendungen abgesehen habe.*<sup>8</sup>

Dass der Vermieter den zwingend vorgeschriebenen Abzug tatsächlich *nicht* vorgenommen hatte, ändert nichts an der formellen Wirksamkeit der Erhöhungserklärung, sondern *berührt ausschließlich die* in der „zweiten Stufe“ vorzunehmende *materielle Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Berechnung*. In formeller Hinsicht entscheidend ist *allein die Nachvollziehbarkeit der vom Vermieter berechneten Erhöhung* für den Mieter.

Abgerundet wird dieses Bild der Nachvollziehbarkeit der geltend gemachten Mieterhöhung schließlich durch den Umstand, dass der Vermieter in seiner Erklärung angegeben hatte, er habe mehrere Rechnungen, die mit der Fassadendämmung nicht oder nur indirekt zusammenhängen, bei der Berechnung des Erhöhungsbetrages nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Rechnungen hatte er namentlich und betragsmäßig bezeichnet; dadurch war auch insoweit die Nachvollziehbarkeit für die Mieter gegeben.<sup>9</sup>

(c) *Erforderliche und ausreichende Angaben zu der durchgeführten Modernisierungsmaßnahme – hier: Energieeinsparung durch Anbringung einer 140 mm starken Thermoisolierung*

In der Erhöhungserklärung vom 24. Februar 2012 hatte der Vermieter ausdrücklich auf das Ankündigungsschreiben vom 27. Dezember 2010 Bezug genommen. Dort hatte er ausgeführt, dass auf der gesamten (bisher ungedämmten) Hausaußenfläche eine *140 mm starke Thermoisolierung* aufgebracht werden solle, *um die Wärmedurchgangsverluste erheblich zu reduzieren, entsprechende Energiekosten einzusparen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu vermindern*. Damit war die durch die Maßnahme bewirkte *Energieeinsparung ausreichend erläutert* und der Mieter konnte den *Grund der Mieterhöhung als plausibel nachvollziehen*.

(d) *Einschaltung einer bautechnisch oder juristisch sachkundigen Person*

Seine relativ komprimierten, aber durchweg sehr grundsätzlichen und überzeugenden Ausführungen zu den formellen Anforderungen und damit zur Wirksamkeit einer Mieterhöhungs-

---

<sup>8</sup> Rn. 15

<sup>9</sup> Rn. 16

erklärung nach Modernisierung rundet der Senat mit der Bezugnahme auf eine etwas „betagte“ Entscheidung aus dem Jahr 2002<sup>10</sup> ab. Dort hatte er – noch zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG<sup>11</sup> - bereits angemerkt, dass es für die Erläuterung einer Mieterhöhung ausreichend ist, wenn der Mieter „notfalls“ *unter Zuhilfenahme einer bautechnisch oder juristisch sachkundigen Person* beurteilen kann, ob die Baumaßnahme eine Modernisierung i.S.d. § 559 Abs. 1 BGB a.F. (im wesentlichen inhaltsgleich mit § 555b Nr. 1, 3, 4 und 5 BGB) darstellt. Wörtlich fährt der BGH fort:

*Für bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ergibt sich daraus, dass der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegen muss, anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt.<sup>12</sup>*

Diesen Anforderungen genügt die im Ankündigungsschreiben enthaltene und in der Erhöhungserklärung ausdrücklich in Bezug genommene Erläuterung des Vermieters – Anbringung einer 140 mm starken Thermoisolierung auf dem bis dahin ungedämmten Mauerwerk – ohne weiteres.

*(e) Angabe von Vergleichswerten (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten) erforderlich?*

Die Angabe weiterer Details, insbesondere der Wärmedurchgangskoeffizienten vor und nach dieser Maßnahme, war nicht erforderlich. Insoweit unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem Sachverhalt, der dem von der Revision angeführten Urteil vom 25. Januar 2006<sup>13</sup> zugrundelag. Dort hatte der Vermieter die vorhandenen, ursprünglichen Isolierglasfenster (Baujahr etwa 1970) im Jahr 2000 durch neue „Wärmeschutzfenster“ ersetzt und die Mieterhöhung mit der schlichten Bemerkung begründet, der Einbau neuer Wärmeschutzfenster spare Energie ein. Entsprechende Vergleichswerte für die alten und neuen Fenster, die es dem Mieter ermöglicht hätten, den behaupteten Energieeinspareffekt zumindest auf Plausibilität überprüfen zu können, fehlten. In dem jetzt entschiedenen Fall, in dem der Vermieter die Wärmedämmung nach Art und Maß beschrieben hatte, konnten dagegen die Mieter „die zur Begründung der Mieterhöhung behauptete Einsparung von Energie nachvollziehen.“<sup>14</sup> Ob diese Begründung inhaltlich richtig war, die angegebene Energieeinsparung also tatsächlich durch die neue Thermoisolierung zu erzielen war (wofür alles spricht), ist eine *Frage der Begründetheit der geltend gemachten Mieterhöhung*, die nicht Gegenstand der (beschränkt zugelassenen) Revision der Mieter war.

<sup>10</sup> Beschluss v. 10. April 2002 – VIII ARZ 3/01, BGHZ 150, 277, 282; NJW 2002, 2036 = NZM 2002, 519 = ZMR 2002, 503 = DWW 2002, 201 = WuM 2002, 366 = Grundeigentum 2002, 926

<sup>11</sup> „Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen nach Absatz 1 erläutert wird.“

<sup>12</sup> Rn. 18

<sup>13</sup> VIII ZR 47/05, WuM 2006, 157 = Grundeigentum 2006, 318 = NZM 2006, 221 = DWW 2006, 114 = NJW 2006, 1126 = ZMR 2006, 272

<sup>14</sup> Rn. 19

Zu dem Beschluss vom 12. Juni 2018 haben die Mieter Stellung genommen und dabei u.a. eingewandt, der Vermieter habe in der Mieterhöhungserklärung keinen Abzug für die ersparten Instandhaltungsaufwendungen vorgenommen. Dazu hat der Senat in dem abschließenden Beschluss vom 25. September 2018<sup>15</sup>, mit dem er die Revision der Mieter (in der Hauptsache) als unbegründet zurückgewiesen hat, nochmals klargestellt, dass dieser Punkt ausschließlich die materielle Begründetheit der Mieterhöhung betrifft, die jedoch – wie ausgeführt – auf Grund der Beschränkung der Revisionszulassung durch das Berufungsgericht auf die Frage der formellen Wirksamkeit der Erhöhungserklärung nicht Gegenstand der revisionsrechtlichen Prüfung war.

### Anmerkungen

#### (1) *Ein kurzer Blick zurück: Das Grundsatzurteil vom 17. Dezember 2014*

Obwohl der BGH – verfahrensrechtlich völlig zu Recht – eine grundsätzliche Bedeutung dieses Rechtsstreits verneint hat, ist man bei der Lektüre des Beschlusses vom 12. Juni 2018 geneigt, eine solche Bedeutung zu bejahen. Allerdings hat der VIII. Senat bereits in seiner früheren Rechtsprechung, zuletzt in einem umfassenden *Urteil vom 17. Dezember 2014*<sup>16</sup>, auf das er jetzt mehrfach Bezug genommen hat, grundsätzliche Aussagen zu verschiedenen Aspekten einer Modernisierungsmieterhöhung getroffen und die einschlägigen Fragen geklärt; deshalb lohnt sich ein Blick auf den *Leitsatz* jener Entscheidung:

*1. Werden mit einer Modernisierungsmaßnahme fällige Instandsetzungsmaßnahmen erspart, kann der auf die Instandsetzung entfallende Kostenanteil nicht auf den Wohnraummieter umgelegt werden (...)*

*2. Aus der Modernisierungsmieterhöhungserklärung muss deshalb hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen fällige Instandsetzungskosten erspart wurden. Einer umfassenden Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung bedarf es hierzu nicht; erforderlich, aber auch ausreichend ist es, den ersparten Instandsetzungsaufwand zumindest durch Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darzulegen.*

*3. ...*

#### (2) *Die wichtigen Kernsätze des Beschlusses vom 12. Juni 2018*

Der Beschluss vom 12. Juni 2018 zeichnet sich durch eine komprimierte, aber dennoch umfassende und sehr überzeugende Erörterung vor allem der wichtigen formellen Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung des Vermieters nach durchgeführter Modernisierung aus. Wichtig sind diese Ausführungen vor allem aus zwei Gründen:

<sup>15</sup> VIII ZR 121/17, bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 24. Oktober 2018)

<sup>16</sup> VIII ZR 88/13, Grundeigentum 2015, 245 = WuM 2015, 165 = NZM 2015, 198 = NJW 2015, 934 = DWW 2015, 91 = CuR 2015, 26

- *Zum einen, weil der Senat einmal mehr seine Tendenz deutlich macht, an die Nachvollziehbarkeit von Erklärungen einer Mietvertragspartei keine überhöhten Anforderungen zu stellen<sup>17</sup> und die Erklärung nicht bereits an einer Förmlichkeit scheitern zu lassen;*
- *zum anderen aber auch deswegen, weil von der Einhaltung der formellen Anforderungen die Wirksamkeit der Erhöhungserklärung mit den für beide Seiten oft erheblichen wirtschaftlichen Folgen abhängen.*

*(a) Formelle Wirksamkeit: Plausibilität der Berechnung und Erläuterung*

In formeller Hinsicht ist es ausreichend, aber auch erforderlich, dass der Mieter den Grund der Mieterhöhung *anhand der* in § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB vorgeschriebenen (Berechnung und) *Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann.*<sup>18</sup> Dafür bietet der vorliegende Sachverhalt ein geradezu klassisches Beispiel: Die *Angabe der technischen Einzelheiten* – Anbringung einer 140 mm starken Thermoisolierung auf der gesamten bisher ungedämmten Außenwand des Gebäudes – sind auch für den Laien ohne weiteres als Maßnahme zur Einsparung von Endenergie i.S.d. § 559 Abs. 1 BGB i.V.m. § 555b Nr. 1 BGB zu erkennen und nachzuvollziehen. Für die *Berechnung* genügt es, wenn die Gesamtkosten der Maßnahme angegeben und ihre Umlegung mit dem derzeit noch gültigen Schlüssel von 11% pro Jahr und dem Wohnflächenanteil dargelegt werden. Dass es *hierbei ausschließlich auf die tatsächliche*, also richtig nach §§ 42 – 44 II. BV (für bis zum 31. Dezember 2003 bezugsfertig gewordene Gebäude) bzw. den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV) für jüngere Gebäude berechnete Wohnfläche ankommt und eine im Mietvertrag „vereinbarte“ Wohnfläche insoweit keine Rolle spielt, hat der BGH bekanntlich unter Aufgabe seiner früheren, unzutreffenden Rechtsprechung mit einem Grundsatzurteil vom 18. November 2015<sup>19</sup> klargestellt, das zwar unmittelbar eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 BGB betrifft, für die Mieterhöhung nach einer Modernisierungsmaßnahme gem. § 559 BGB aber ohne jede Einschränkung ebenso gilt.

*(b) Inhaltliche Fehler – hier: fehlender Abzug des ersparten Erhaltungsaufwands – beeinträchtigen nicht die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung*

Ob die so vorgenommene und erläuterte Berechnung sachlich richtig oder falsch ist, spielt für die Prüfung der Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung keine Rolle; auch dies hat der BGH hier noch einmal ausdrücklich betont, und zwar nicht lediglich dogmatisch-abstrakt, sondern aus einem ganz konkreten, geradezu lehrbuchartigem Grund: Der Vermieter hatte, wie erwähnt, in seiner Berechnung die eingesparten, also fiktiven Instandhaltungskosten nicht abgezogen. Dieser Vorwegabzug ist in der seit dem 1. Mai 2013 geltenden Fassung

<sup>17</sup> Rn. 10

<sup>18</sup> aaO

<sup>19</sup> VIII ZR 266/14, BGHZ 208, 18; WuM 2016, 34 = Grundeigentum 2016, 49 = NJW 2016, 239 = NZM 2016, 42 = DWW 2016, 29 = ZMR 2016, 194; ebenso Schmidt-Futterer/*Börstinghaus*, MietR, 13. Aufl., § 559 Rn. 77

des § 559 Abs. 2 BGB ausdrücklich vorgeschrieben, war aber auch in der Zeit davor, also auch für den vorliegenden Fall und die dortige Mieterhöhungserklärung vom 24. Februar 2012, bereits als notwendig anerkannt.<sup>20</sup> Dieser Fehler ändert jedoch nichts an der für die formelle Wirksamkeit der Erhöhungserklärung erforderlichen und ausreichenden *Nachvollziehbarkeit* der Berechnung;<sup>21</sup> denn der Mieter konnte erkennen, welche Kosten der Vermieter als Modernisierungsaufwand angesetzt hatte, und nur darauf kommt es für die formelle Seite an. Wenn er insoweit Bedenken hatte, war es ihm ohne weiteres möglich, diesen Punkt durch Rückfrage beim Vermieter aufzuklären und hierzu nähere Angaben zu verlangen.

### (3) *Berechnung und Abzug des Erhaltungsaufwands*

#### (a) *Abzug der fiktiven Kosten für aktuell fällige Instandhaltungsmaßnahmen*

In seinem Urteil vom 17. Dezember 2014 hat der BGH zum notwendigen Abzug des ersparten Instandhaltungsaufwands eher beiläufig bemerkt, der Vermieter müsse die (fiktiven) Kosten für *fällige* Instandhaltungsmaßnahmen ausweisen.<sup>22</sup> Das erscheint zunächst nicht ganz unbedenklich, weil der Vermieter die Kosten einer Instandhaltungsmaßnahme, die derzeit zwar noch nicht, aber etwa in zwei Jahren fällig wäre, nicht abzuziehen braucht, obwohl er einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil erzielt, weil er beispielweise den Außenputz – um bei dem aktuellen Beispiel zu bleiben – nicht etwa in zwei Jahren, sondern erst ferner Zukunft zu erneuern braucht. Sowohl nach dem klaren Wortlaut des § 559 Abs. 2 BGB („*erforderlich gewesen wären*“) als auch nach der Gesetzesbegründung<sup>23</sup> gilt das Abzugsgebot jedoch *nur für aktuell bereits fällige Maßnahmen*; damit werden auch unsichere „Quotenberechnungen“ auf der Grundlage der Lebensdauer etwa von Fenstern, des Außenputzes o.ä. vermieden.<sup>24</sup>

#### (b) *Pauschale Angabe zum Abzug eines Instandhaltungsaufwands ist ungenügend*

In dem Urteil vom Dezember 2014 hat der BGH die Angabe des Vermieters, er habe durch die durchgeführten Baumaßnahmen Instandsetzungsaufwendungen erspart und die jeweiligen Kosten bei den angegebenen Gesamtkosten bereits vorab berücksichtigt, als formal ungenügend bezeichnet, weil diese Kosten weder betragsmäßig noch zumindest in Form einer Quote näher bezeichnet waren und sich die Mieterin infolgedessen noch nicht einmal ein ungefähres Bild von der Größenordnung des berücksichtigten Instandsetzungsaufwands und damit von der Plausibilität der auf sie umgelegten Kosten machen konnte.<sup>25</sup>

Diese Aussage widerspricht – entgegen dem ersten Anschein – nicht dem aktuellen Beschluss, wenn es dort heißt, mit der Angabe des (ungekürzten) Modernisierungsaufwands

<sup>20</sup> BGH, Urteil vom 17. Dezember 2014 – VIII ZR 88/13 aaO (Fn. 16), Rn. 29 m.w.N.

<sup>21</sup> Rn. 15

<sup>22</sup> aaO Leits. 2 und Rn. 29 m.w.N.; Hervorhebung hinzugefügt

<sup>23</sup> BT-Drucks. 17/10485, S. 24

<sup>24</sup> h.M., z.B. Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* aaO, Rn. 68, 70, 72

<sup>25</sup> aaO Rn. 31

habe der Vermieter *unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass er die streitgegenständlichen Baumaßnahmen als reine Modernisierungsmaßnahme ansehe und deshalb von einem Abzug für Instandhaltungsaufwendungen abgesehen habe.*<sup>26</sup> Damit sei die formelle Wirksamkeit der Erhöhungserklärung gewahrt. Aus der für die Auslegung der Erklärung des Vermieters maßgebenden Sicht des Mieters war die schlichte Mitteilung der (angeblich) aufgewendeten und für die Mieterhöhung deshalb anrechenbaren Kosten eindeutig und als plausibel nachvollziehbar, und zwar in dem Sinn, dass ein Abzug für ersparte Aufwendungen nicht veranlasst sei. Darin liegt der entscheidende Unterschied zu dem Fall des Urteils vom Dezember 2014, wo der Vermieter den Vorwegabzug erwähnt, aber in keiner Weise konkretisiert hatte und sich damit für den Mieter zwangsläufig die Frage nach der Höhe des Abzugs stellte, es mithin an der Grundlage für eine hinreichende Beurteilung des Abzugs fehlte.

(c) *Schätzung der ersparten Erhaltungskosten, § 559 Abs. 2 BGB; § 287 ZPO*

Die Angabe von ersparten Erhaltungsaufwendungen hat der Gesetzgeber dem Vermieter mit der Möglichkeit einer Schätzung, „soweit erforderlich“ (§ 559 Abs. 2, letzter Halbs. BGB), erleichtert. Im vorliegenden Fall hat der Senat keinen Anlass zu näheren Ausführungen in dieser Richtung gesehen. Deshalb soll hier nur angemerkt werden, dass es sich anbietet, von dem Unternehmen, das die Wärmedämmung durchgeführt hat, zumindest nachträglich eine Angabe über die (fiktiven) Kosten einer fälligen Erneuerung des Außenputzes einzuholen oder – noch besser – den zuständigen Architekten mit einer solchen Schätzung zu beauftragen.<sup>27</sup> Im Prozess gilt insoweit die Bestimmung des § 287 Abs. 1 ZPO, die dem Richter einen relativ weiten Ermessensspielraum einräumt und auf die gerade der VIII. Senat immer wieder hinweist. So hat er in dem Urteil vom 17. Dezember 2014 hierzu ausgeführt:

*Das Berufungsgericht ist außerdem davon ausgegangen, dass die Dämmung der Außenfassade eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne der §§ 554, 559 BGB a.F darstellt... Sofern genaue Feststellungen zu den ersparten Instandsetzungskosten nicht möglich sein sollten, hätte das Berufungsgericht jedenfalls einen Mindesterhöhungsbetrag gemäß § 287 ZPO schätzen müssen.*<sup>28</sup>

Damit ist den Beteiligten eine praktikable und sachgerechte Möglichkeit der Ermittlung der umlegbaren Modernisierungskosten eröffnet.

Auswirkungen für die Praxis:

(1) *Empfehlung Vermieter: Möglichst genaue Angaben in der Mieterhöhungserklärung zur Einsparung von Erhaltungsaufwendungen*

Mit der unkommentierten Angabe des geltend gemachten Modernisierungsaufwands ist letztlich niemandem gedient. Gleichgültig, ob es um die Erneuerung der Fenster, um den Aus-

<sup>26</sup> aaO Rn. 15

<sup>27</sup> vgl. dazu z.B. Schmidt-Futterer/Börstinghaus aaO, Rn. 71

<sup>28</sup> aaO Rn. 45

tausch einer Heizungsanlage oder – wie hier – um die Wärmedämmung der Außenwand geht, die Möglichkeit, dass der Vermieter durch die betreffende Maßnahme Kosten für fällige Erhaltungsmaßnahmen erspart hat, lässt sich nie von vornherein ausschließen. Der Verzicht auf solche Erläuterungen muss zwar nicht die formelle Wirksamkeit der Erhöhungserklärung beeinträchtigen, dürfte aber in vielen Fällen zu unnötigen Rückfragen, Unklarheiten oder sogar zum Prozess führen. Deshalb empfiehlt es dringend, in der Erklärung über die Mieterhöhung gem. § 559 BGB

- anzugeben, *ob und ggf. in welcher Höhe* Kosten für bestimmte, an sich fällige Erhaltungsmaßnahmen eingespart worden sind,
- beim *Austausch* von Fenstern, einer Heizungsanlage oder anderen technischen Geräten *Vergleichswerte* für die Ermittlung der Einsparung von Energie zu nennen und
- entsprechende Unterlagen, soweit vorhanden, der Erklärung beizufügen.

(2) *Empfehlung Mieter: „Bei Bedarf“ Einschaltung einer sachkundigen Person*

Dass der Mieter u.U. eine sachkundige Person für die Beantwortung der Frage, ob die durchgeführte Maßnahme eine energetische Modernisierung i.S.d. § 555b Nr. 1 BGB (bzw. im entschiedenen Fall i.S.d. damals noch geltenden § 559 BGB a.F.) darstellt, ist zumutbar und beeinträchtigt die Wirksamkeit der Erhöhungserklärung nicht; auch dies hat der BGH in dem Beschluss vom 12. Juni 2018 noch einmal ausdrücklich klargestellt.<sup>29</sup> Ausreichend, aber auch erforderlich ist im Übrigen *neben der schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung die Darlegung der Tatsachen, anhand derer der Mieter überschlägig beurteilen kann, ob die bauliche Änderung einen nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt* – was hier zweifellos der Fall war.

---

<sup>29</sup> Rn. 18