

# Energiewende - Motor der Mietrechtsänderung

Fragen der gesetzlichen Neuregelungen

von

Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis

1. Auflage

Energiewende - Motor der Mietrechtsänderung – Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 65185 4

deckung vermeiden. Die Vorbereitung und Durchführung der Modernisierung ist indes Sache des Vermieters. Der Mieter muss die Modernisierung nur hinnehmen, aber nicht durch eigenes Tun begleiten. Namentlich die Herstellung von Baufreiheit, Sicherungsmaßnahmen und Nachbereitung sind daher Vermietersache.<sup>90</sup>

## 6. Die Mieterhöhung (§ 559 BGB n.F.)

### a) Grundsätze

Nach § 559 I BGB n.F. kann der Vermieter nach Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme, damit auch nach Abschluss von Wärmedämmarbeiten an der Außenfassade des Mietgebäudes im Rahmen einer energetischen Modernisierung, grundsätzlich die Miete prozentual um die für die jeweilige Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen; ausgenommen von der Erhöhungsmöglichkeit sind zum einen die unter die neu geschaffene Nr. 2 des § 555b BGB n.F. fallenden Maßnahmen ohne Mieterbezug wie auch solche des § 555b Nr. 7 BGB n.F. (Schaffung neuen Wohnraums). Der Mieter hat diese Maßnahmen zwar zu dulden, er darf jedoch nicht zu ihrer Finanzierung herangezogen werden. Unverändert bleibt die Höhe der zur Mieterhöhung berechtigenden Mieterhöhungskosten von jährlich 11 %.

Anders als bei der Mieterhöhung nach § 558 BGB setzt die Mieterhöhung nach § 559 BGB n.F. keine Zustimmung des Mieters voraus. Sie kann einseitig vom Vermieter durchgesetzt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Tatbestandsvoraussetzungen des § 559 I BGB vorliegen, also eine der vom Gesetz definierten Modernisierungsmaßnahmen vom Vermieter durchgeführt wurde, und dass der Vermieter den Erhöhungsanspruch gem. § 559 b n.F. BGB ordnungsgemäß erklärt.

### b) Kein Erfordernis der Modernisierungsankündigung

Hat der Vermieter Modernisierungsarbeiten durchgeführt, ohne dass er die verbesserten Vermieterleistungen dem Mieter innerhalb der Fristen des § 554 II BGB a.F. formgerecht angekündigt hatte, stand nach bisherigem Recht lange in Zweifel, ob damit eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB a.F. gänzlich ausscheidet.<sup>91</sup>

Im neuen Wohnraummietrecht hat der Gesetzgeber jetzt eine endgültige Entkopplung zwischen der Ankündigung der Maßnahme und der später eingeforderten Mieterhöhung vorgenommen, wie § 559b II Nr. 1 BGB n.F. verdeutlicht. Dort ist festgehalten, wie sich eine unterlassene oder mangelhafte Modernisierungsankündigung auf das Recht des Vermieters zur Mieterhöhung auswirkt. Hiernach verzögert die fehlende Information über die Modernisierungsmaßnahme die geforderte und geschuldete Mieterhöhung gerade einmal um sechs Monate; weitere Rechtsfolgen sind nicht bestimmt. Somit hat die gänzlich unterlassene Mitteilung nur eine Verzögerung des Eintritts der Mieterhöhung zur Folge. In Konsequenz hierzu gestattet § 559 BGB n.F. dem Vermieter nicht nur, nach Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen die Miete auf den neuen, verbesserten Zustand der Mietsache anzupassen. Ihm ist ergänzend hierzu der Weg eröffnet, die baulichen Änderungen gänzlich ohne eine Modernisierungsankündigung vorzunehmen, somit vollendete Tatsachen zu schaffen und sich diese dann mittels – wenn auch verzögerter – Mieterhöhung bezahlen zu lassen. Auf die Frage der

<sup>90</sup> LG Berlin, MM 2010, 182.

<sup>91</sup> So LG Berlin, GE 2003, 187; LG Berlin, NZM 1999, 219; AG Wiesbaden, WuM 2002, 309; AG Tiergarten, NZM 1998, 478; a.A. neuerdings BGH, NZM 2011, 359 Rn. 14; so auch LG Berlin, GE 1997, 1579; Beyer, GE 2009, 944, 954.

Duldungspflicht, also der Frage, ob der Vermieter seine vertraglich geschuldete Leistung zulässigerweise – etwa trotz eines bestehenden persönlichen Härteeinwands des Mieters nach § 555d II BGB n.F. – verändern durfte, kommt es demzufolge nicht (mehr)<sup>92</sup> an. Entscheidend bleibt allein, dass der Vermieter zuvor Modernisierungsmaßnahmen i.S.d § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB n.F. durchgeführt hat. In diesem Fall kann er die Miete gem. § 559 I BGB n.F. dem verbesserten Standard anpassen. Eine Interessenabwägung findet zugunsten des Mieters nur noch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten (§ 559 IV BGB n.F.) statt.

Unschädlich ist somit auch das alleinige Versäumnis des Vermieters, die beabsichtigte Mieterhöhung in der Modernisierungsankündigung (vgl. § 555c II 2 Nr. 3 BGB n.F.) mitzuteilen. Denn auch bei unterlassener Information über die zu erwartende Mieterhöhung verlängert sich nach § 559 II 2 Nr. 1 BGB n.F. lediglich die Frist des § 559 II 1 BGB n.F. für die Mieterhöhung um sechs Monate.<sup>93</sup> In Konsequenz hierzu ist eine Mieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB n.F. auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil etwa die Mitteilung des Vermieters über die beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme dem Mieter entgegen § 555c I 1 BGB n.F. später als drei Monate vor Beginn der Maßnahme zugegangen ist und der Mieter der Maßnahme widersprochen hat.<sup>94</sup>

### c) Bestehender Mietvertrag

Der Anspruch auf Mieterhöhung setzt weiter voraus, dass die Modernisierungsmaßnahmen in zeitlicher Hinsicht erst nach Abschluss des Mietvertrages durchgeführt wurden. § 559 BGB n.F. ist nur auf bestehende Mietverträge anwendbar. Es müssen also Modernisierungsarbeiten vorliegen, die eine Gebrauchswerterhöhung oder eine Energieeinsparung im Vergleich zum vertraglich geschuldeten Zustand nach sich ziehen. Wärmedämmmaßnahmen, die bei Begründung des Mietverhältnisses schon durchgeführt sind oder gerade durchgeführt werden, bilden bereits den Gegenstand der vertraglichen Abreden.<sup>95</sup> Laufende Bauarbeiten versteht der Mieter üblicherweise so, dass ihr Ergebnis zur Vermieterleistung zählt und dass die vereinbarte Miete die Gegenleistung für den renovierten Zustand darstellt. Anderenfalls muss sich der Vermieter die Mieterhöhung diesbezüglich vorbehalten.<sup>96</sup>

### d) Die Geltendmachung der Mieterhöhung

Gemäß den §§ 559, 559b BGB n.F. erfordert die Modernisierungsmieterhöhung die Einhaltung eines formalisierten Verfahrens. Insbesondere wenn der Vermieter Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten miteinander verknüpft, dürfen die Anforderungen an den Inhalt einer Modernisierungserhöhung gemäß § 559b BGB n.F. nicht unterschätzt werden.

Wie bereits weiter oben erwähnt, ist die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung nicht erforderlich; die Rechtsfolge einer Mieterhöhung tritt nach § 559 BGB n.F. unabhängig vom Willen des Mieters immer dann ein, wenn die materiellen und formalen Voraussetzungen der §§ 559 ff. BGB n.F. gegeben sind. Damit der Mieter dies überprüfen kann, muss der Vermieter ihm die erforderlichen Informationen geben. In-

92 Anders die bisherige Rechtslage, hierzu AG Dortmund, WuM 2009, 120.

93 Zur bisherigen Rechtslage vgl. BGH, WuM 2007, 630 Rn. 12.

94 BGH, WuM 2007, 630 Rn. 12.

95 Vgl. AG Dortmund, WuM 2009, 120.

96 AG Dortmund, WuM 2009, 120.

sofern ist der Begründungs- und Erläuterungszwang kein Selbstzweck, sondern eine sinnvolle Ergänzung des Gestaltungsrechts.<sup>97</sup> Das Gesetz verlangt daher vom Vermieter, dass er in seiner Erklärung die Mieterhöhung auf der Basis der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a BGB n.F. dem Mieter erläutert. In zeitlicher Hinsicht spricht das Gesetz davon, dass der Vermieter zur Mieterhöhung berechtigt ist, sobald er bestimmte bauliche Maßnahmen durchgeführt hat.<sup>98</sup>

Die zentralen Aspekte eines derartigen Mieterhöhungsverlangens stellen somit die Berechnung der Mietsteigerung als auch deren Erläuterung dar. Die Anforderungen hieran müssen einer Abwägung der Belange der Mieter einerseits und des Vermieters andererseits Rechnung tragen. Die Verwirklichung der Vermieterinteressen soll hierbei nicht unzumutbar erschwert und der gesetzlich eingeräumte Mieterhöhungsanspruch soll auch nicht durch überzogene formale Anforderungen faktisch vereitelt werden. Allerdings müssen die Anforderungen an die Erhöhungserklärung dem Umstand Rechnung tragen, dass die Mieterhöhung nach § 559 BGB n.F. ein **einseitiges Gestaltungsrecht** darstellt, welches unabhängig von Erklärungen des betroffenen Mieters eine Erhöhung der Miete nach sich zieht, und zugleich die Verantwortungsbereiche der Mietvertragsparteien beachten.<sup>99</sup> Der Mieter soll qualifiziert überprüfen können, ob der Anspruch berechtigt ist.

## aa) Die Erläuterung der Mieterhöhung

Nach § 559b I 2 BGB n.F. setzt die Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung des Vermieters wegen Modernisierungsmaßnahmen i. S. v. § 559 I BGB n.F. neben einer Berechnung der Mietsteigerung aus den angefallenen Kosten voraus, dass die Erhöhung entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen der §§ 559 und 559a BGB n.F. **erläutert** wird.<sup>100</sup> Diese Erläuterung hat den Sinn und Zweck, dem Mieter vor Augen zu führen, worin die den materiellen Voraussetzungen des § 559 BGB n.F. genügende Modernisierungsmaßnahme bestanden hat. Damit der Mieter kontrollieren kann, ob der Anspruch besteht, muss ihm der Vermieter die erforderlichen Informationen geben. Schon der vom Gesetz gebrauchte Begriff „erläutern“ legt nahe, dass die Mieterhöhungserklärung nicht eine in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erschöpfende Begründung dafür zu enthalten braucht, warum die einzelnen Baumaßnahmen solche im Sinne des § 559 I BGB n.F. darstellen. Es genügt, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann. Aus der Bezugnahme auf die materiellen Voraussetzungen nach § 559 I BGB n.F. folgt vielmehr, dass der Vermieter in der Erklärung zunächst darzulegen hat, inwiefern die von ihm durchgeführten baulichen Maßnahmen solche sind, die den Modernisierungsmerkmalen des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB n.F. unterfallen. Dabei genügt es, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann.<sup>101</sup> Dennoch bedarf es der Konkretisierung des erfüllten Modernisierungszwecks.<sup>102</sup>

97 Börstinghaus, Anm. zu AG Hamburg, Urt. v. 19.11.2009 – 44 C 68/09, jurisPR-MietR 12/2010 Anm. 5.

98 Börstinghaus, Anm. zu AG Hamburg, Urt. v. 19.11.2009 – 44 C 68/09, jurisPR-MietR 12/2010 Anm. 5.

99 LG Berlin WuM 2009, 579.

100 BGH, WuM 2006, 157 Rn. 9; WuM 2004, 155 Rn. 9 zu § 559 BGB-aF.

101 AG Dortmund, WuM 2009, 120.

102 LG Berlin, GE 2010, 1747.

Der Umfang der Erläuterungen ist sowohl davon abhängig, wie umfassend die durchgeführten Arbeiten waren als auch davon, welche Informationen dem Mieter bereits vorliegen.<sup>103</sup> Je umfangreicher sich die Arbeiten gestalten, desto ausführlicher müssen die Erläuterungen sein. Gerade bei komplexen Maßnahmen soll der Mieter die Gebrauchswerterhöhung jeder einzelnen Maßnahme konkret überprüfen können. Die höchste Anforderung an eine Erläuterung ist dann zu stellen, wenn es sich um Maßnahmen außerhalb der angemieteten Wohnung handelt. Hier kann der Mieter den Umfang der Arbeiten und auch die Frage, inwieweit hierdurch eine Modernisierung i. S. d. § 555b BGB n.F. eingetreten ist, am allerwenigsten beurteilen. Der Umfang der Erläuterungspflicht ist also umgekehrt proportional zu den dem Mieter vorliegenden Informationen.<sup>104</sup> Die Erläuterungspflicht kann daher entfallen, sollte der Modernisierungsscharakter der Maßnahme auf der Hand liegen.

Besonders problematisch sind dabei Baumaßnahmen wie der Einsatz von WDVS, deren Modernisierungswert sich erst aufgrund ihrer technischen Wirkungen erschließt. Hier genügt es nicht, wenn der Vermieter lediglich behauptet, die Maßnahme diene einem der fünf in § 559 I BGB n.F. genannten Modernisierungszwecke. Bei Baumaßnahmen, für deren Beurteilung der Mieter umfangreiche technische Darlegungen benötigt, ist es geboten, dass der Vermieter die durchgeführte bauliche Maßnahme zumindest so genau beschreibt, dass der Mieter allein anhand dieser Beschreibung, wenn auch unter Umständen unter Zuhilfenahme einer bautechnisch oder juristisch sachkundigen Person, beurteilen kann, ob die Baumaßnahme eine solche des § 559 I BGB n.F. ist.<sup>105</sup>

Für bauliche Maßnahmen zur **Einsparung von Heizenergie** ergibt sich daraus, dass der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der baulichen Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darzulegen hat, anhand derer überschlüssig beurteilt werden kann, ob die bauliche Anlage eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt.<sup>106</sup> Die notwendigen Erläuterungen zur Energieeinsparung können dabei entweder in dem nach § 555c I BGB n.F. erforderlichen Ankündigungsschreiben zur Durchführung und Duldung der Modernisierungsmaßnahme oder im Mieterhöhungsschreiben enthalten sein; eine ausdrückliche Bezugnahme auf die vorangegangene, den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Modernisierungsankündigung im Mieterhöhungsverlangen würde genügen.<sup>107</sup>

Es wäre indes nicht ausreichend, wenn sich das Mieterhöhungsverlangen darin erschöpft, den Gesetzeswortlaut des § 559 I BGB n.F. teilweise zu wiederholen; in gleichem Maße ist die nicht weiter präzisierete Angabe des Vermieters zu werten, es seien „Wärmedämmmaßnahmen“ durchgeführt worden, die zu „einer Energieeinsparung“ geführt haben.<sup>108</sup> Ungenügend wäre auch der pauschale Hinweis auf einen vermeintlich niedrigeren Heizölverbrauch nach Anbringung des WDVS, denn ein solcher kann sich auch durch ein milderer Wetter im Vergleichszeitraum oder durch ein geändertes Nutzungsverhalten und eine andere Belegung der Wohnungen ergeben.<sup>109</sup> Die Mitteilung der neuen Verbrauchswerte ersetzt keine ordnungsgemäße Erhöhungsbegründung. Es kommt vielmehr darauf an, dass durch die baulichen Maßnahmen tatsächlich Energie eingespart wurde.

103 LG Neubrandenburg, WuM 2002, 27.

104 LG Neubrandenburg, WuM 2002, 27.

105 BGH, WuM 2002, 366 zu § 559 BGB-aF.

106 BGH, WuM, 2004, 155 Rn. 9; LG Berlin, GE 2007, 1553; AG Dortmund, WuM 2009, 120.

107 BGH, WuM, 2004, 155; KG, WuM 2006, 450; LG Berlin, GE 2007, 1553.

108 AG Dortmund, WuM 2009, 120.

109 AG Dortmund, WuM 2009, 120.

Daher sind vom Vermieter konkrete Tatsachen aufzuführen, anhand derer der Mieter – als Folge der durchgeführten Bauarbeiten – die behauptete dauerhafte Einsparung von Heizenergie nachvollziehen kann.<sup>110</sup> Der Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung bedarf es jedoch nicht.<sup>111</sup> Der Vermieter muss in der Erhöhungserklärung auch kein bestimmtes Maß der voraussichtlich einzusparenden Heizenergie angeben.<sup>112</sup> Für eine plausible Darlegung des Energiespareffektes als Folge der durchgeführten Dämmmaßnahme ist zumindest deren gegenständliche Beschreibung (was genau wurde getan – wie war es vorher) oder die Angabe des alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) der renovierten Außenbauteile erforderlich.<sup>113</sup> Je höher der Wärmedurchgangskoeffizient, desto schlechter ist die Wärmedämmeigenschaft des Stoffs.<sup>114</sup> Hinsichtlich der energetischen Qualität der verwendeten Bauteile darf der Vermieter wiederum auf „anerkannte Pauschalwerte“ Bezug nehmen (§ 559b I 3 i. V. m. § 555c III BGB n.F.).

Ob es in jedem Fall der Mitteilung des alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten bedarf, steht indes weiter offen. Jedoch muss es dem Mieter möglich sein, anhand der gemachten Angaben überschlägig festzustellen, ob überhaupt eine Energieeinsparung möglich ist. Dies setzt einen Vergleich zwischen den Werten des ursprünglichen Bauzustandes mit denen des neu gedämmten Baukörpers voraus. Die alleinige Angabe des Wärmedämmwertes der angebrachten Wärmedämmung liefert dem Mieter keine ausreichende Grundlage für eine überschlägige Einschätzung, ob die bauliche Maßnahme zu einer Energieeinsparung geführt hat. Ein Mieter kann die behauptete Einsparung von Energie nur dann nachvollziehen, wenn ihm erläutert wird, dass durch die Maßnahme eine Verbesserung der Wärmedämmung eintritt. Bis zur endgültigen Klärung dieser Rechtsfrage sollte dem Mieter daher ergänzend zur gegenständlichen Beschreibung der Dämmmaßnahme zeitgleich mitgeteilt werden, dass das zum Einbau vorgesehene WDVS einen höheren Wärmedurchgangswiderstand als das vorhandene reine Mauerwerk aufweist, wobei der schlechtere Wärmedurchgangskoeffizient bei aktuell vorhandenem Zustand dem besseren Wärmedurchgangskoeffizienten nach erfolgter Modernisierung gegenübergestellt wird (z. B.: „Der Wärmedurchgangskoeffizient hat sich durch die Dämmmaßnahme von 2,092 Watt/m<sup>2</sup>K auf 0,362 Watt/m<sup>2</sup>K verbessert). Bei einer nennenswerten Veränderung dieser Messgrößen ergibt sich bei sonst gleichen Bedingungen ohne weiteres eine Einsparung an Heizenergie; denn die U-Werte der Außenhülle des Gebäudes gehen als Faktoren in die Berechnung des Wärmebedarfs ein.<sup>115</sup>

War indes die vorhandene Außenhülle des Gebäudes bereits mit einer Dämmung versehen und besitzt der Mieter darüber hinaus keine weiteren Erkenntnisse, ist zu verlangen, dass der Vermieter nicht nur den Wärmedurchgangskoeffizienten des neuen Dämmmaterials, sondern auch den Zustand der bisherigen Dämmung so genau angibt, dass der Mieter einen entsprechenden Vergleich anstellen und den vom Vermieter in der Mieterhöhungserklärung aufgezeigten Einspareffekt beurteilen kann.

<sup>110</sup> BGH, WuM, 2006, 157 Rn. 10.

<sup>111</sup> BGH, WuM 2004, 154 Rn. 11; WuM 2002, 366 Rn. 14; OLG Naumburg, WuM 2002, 146; LG Halle, ZMR 2003, 35.

<sup>112</sup> BGH, WuM 2004, 154 Rn. 11; AG Dortmund, WuM 2009, 120.

<sup>113</sup> BGH, WuM, 2006, 157 Rn. 10; KG, WuM 2006, 450; LG Berlin, MM 2008, 370; AG Hamburg, Urt. v. 28.10.2010 – 44 C 67/10, juris Rn. 15; AG Hamburg, Urt. v. 28.10.2010 – 44 C 113/10, juris Rn. 19.

<sup>114</sup> Börstinghaus, Anm. zu LG Landau, WuM 2009, 579, jurisPR-MietR 15/2009 Anm. 2.

<sup>115</sup> AG Dortmund, WuM 2009, 120.

Der alleinige Hinweis des Vermieters in seinem Ankündigungsschreiben, wonach „der Stand der Energieeinsparverordnung –30 %“ erreicht werde, ermöglicht dem Mieter nicht zu erkennen, welche konkreten Verbesserungen durch die Maßnahmen erreicht werden.<sup>116</sup> Auch eine stichwortartige Bezeichnung der Maßnahme als „WDVS-Arbeiten“, ohne dass ersichtlich ist, was für Arbeiten ausgeführt worden sind, würde nicht genügen. Selbst wenn für einen unkundigen Laien möglicherweise erkennbar ist, dass es sich bei „WDVS“ um die Abkürzung für Wärmedämmverbundsystem handelt, wird mit dieser pauschalen Angabe in keiner Weise dargelegt, welche Dämmung erfolgt sein soll, da der Vermieter weder das Dämmmaterial noch die Dämmeigenschaften des Materials benennt.<sup>117</sup>

## bb) Berechnung der Mieterhöhung

In der Mieterhöhungserklärung ist vom Vermieter die Erhöhung zunächst aufgrund der entstandenen **Kosten** zu berechnen. Der Mehrbetrag muss sich dabei aus den entstandenen Gesamtkosten herleiten lassen; diese sind vom Vermieter zu ermitteln und mitzuteilen.<sup>118</sup> Aus der Mieterhöhungserklärung muss insbesondere hervorgehen, welche tatsächlichen Aufwendungen die baulichen Maßnahmen für welche Arbeiten zur Folge hatten.<sup>119</sup> Entgegen dem reinen Wortlaut des § 559 I BGB n.F. ist für eine Mieterhöhung im Anschluss an die Modernisierung jedoch nicht allein auf die vom Vermieter tatsächlich aufgewendeten Kosten abzustellen. Von diesen Kosten sind vielmehr nur diejenigen ansatzfähig, die notwendig sind; unnötige, unzumutbare oder gar überhöhte Aufwendungen können dagegen keine Berücksichtigung finden.<sup>120</sup> Denn den Umfang und die Art und Weise der baulichen Modernisierung bestimmt der Vermieter, während der Mieter insoweit kein Mitspracherecht hat. Es wäre daher nicht gerechtfertigt, dem Mieter an Stelle des Vermieters das Risiko aufzuerlegen, auch solche Kosten im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme zu tragen, die als unnötig, unzumutbar oder ansonsten überhöht einzustufen sind.<sup>121</sup>

Der vom Vermieter geforderte Kostennachweis ist so zu führen, dass dem Mieter eine übersichtliche Überprüfung der Mieterhöhung auch ohne besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung und ohne Einsicht in Belege möglich ist. Eine Konsequenz dieses Grundsatzes ist ein gewisser Detaillierungsgrad eines Mieterhöhungsverlangens, denn ein Nachvollziehen bedarf im Gegensatz zu einem bloßen Zurenntnisnehmen einer gewissen Grundlage. Folglich reicht die Ausweisung von Gesamtkosten nicht aus, sondern es bedarf auch einer Aufgliederung diese Kosten in die einzelnen Gewerke.<sup>122</sup> Als Nachweis der entstandenen Kosten reicht die Bezugnahme, natürlich auch die Vorlage der Rechnungen aus. Auf deren Begleichung kommt es nicht an. Dem Vermieter entstehen die zur Begründung der Mieterhöhung herangezogenen Kosten bereits – und zwar in Form einer fälligen Verbindlichkeit gegenüber dem Bauunternehmer – mit der Ausstellung und Übermittlung der Rechnungen über die durchgeführten Bauleistungen; die Vorlage von Zahlungsbelegen ist nicht erforderlich.

Bei einer Pauschalpreisvereinbarung zwischen Vermieter und Generalunternehmer hinsichtlich einer einzelnen Modernisierungsmaßnahme kann indes eine Aufgliederung

116 AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2010, 647.

117 AG Hamburg, Urt. v. 28.10.2010 – 44 C 67/10, juris Rn. 15.

118 LG Berlin, GE 1991, 629; AG Schöneberg, GE 2011, 1489.

119 LG Berlin, ZMR 1993, 303; LG Berlin, GE 1997, 1579.

120 BGH, WuM, 2009, 124 Rn. 19.

121 BGH, WuM, 2009, 124 Rn. 19.

122 LG Berlin, WuM 2009, 579.

der Kosten dieser Maßnahme in ihre einzelnen Bestandteile vom Mieter nicht verlangt werden.<sup>123</sup> Nichts anderes hat zu gelten, wenn der Vermieter für eine Mehrzahl von einander abgrenzbarer Modernisierungsmaßnahmen jeweils eigenständige Pauschalpreisabreden getroffen hat. Auch in diesem Fall ist der Vermieter nicht gehalten, über den jeweiligen Pauschalpreis hinaus weitere Belege vorzulegen, um dem Berechnungs- und Erläuterungserfordernis des § 559b I 2 BGB n.F. gerecht zu werden – zumindest soweit nicht ersichtlich ist, dass sich die Vielzahl der umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen nachteilig auf das Informationsbedürfnis des Mieters hinsichtlich jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahme auswirkt.<sup>124</sup> Daher ist dem Vermieter die Vorlage weiterer Belege auch im Falle des Abschlusses einer Mehrzahl von Pauschalpreisvereinbarungen hinsichtlich einzelner Gewerke nicht zumutbar, denn der Generalunternehmer kann nicht verpflichtet werden, seine im Regelfall einen Gewinn enthaltene Kalkulation gegenüber dem Auftraggeber offen zu legen.

Was den zu wählenden Verteilungsmaßstab angeht, ist grundsätzlich eine „angemessene“ Aufteilung von Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, die für mehrere Wohnungen durchgeführt werden, vorzunehmen (§ 559 III BGB n.F.). In diesem Sinne ist eine Kostenverteilung nach dem Verhältnis der Wohnfläche zulässig, es sei denn, einzelne Kosten können konkret einer Wohnung zugeordnet werden. Eine solch weite Zuordnung bietet sich an, sobald die Modernisierungsmaßnahme dem Haus im Sinne einer Energieeinsparung für das Gesamtgebäude und damit allen Mietern der unterschiedlichen Wohnungen zugutekommt.<sup>125</sup> Sie ist auch deshalb nicht als unbillig im Sinne des § 559 BGB n.F. anzusehen, weil eine Kostenverteilung grundsätzlich handhabbar und möglichst einfach und auch einfach überprüfbar vorgenommen werden soll. Kann der Vermieter nicht sofort erkennen, welche Energieeinsparungen in den einzelnen Wohnungen nach der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme tatsächlich erzielt werden, könnte eine andere Verteilung nur so erfolgen, dass zunächst durch ein Sachverständigengutachten festgestellt würde, in welchem Umfang jede einzelne Wohnung bzw. deren Bewohner von der Modernisierungsmaßnahme profitiert. Dass dies für den Vermieter unzumutbar ist, liegt auf der Hand. Ohne Durchführung eines solchen Verfahrens bleibt dem Vermieter letztlich als einzig handhabbarer Maßstab die Verteilung der Kosten nach den Wohnungsgrößen.<sup>126</sup> Eine mögliche Beispielsrechnung könnte lauten: „Kosten der Außenwanddämmung 31.330,71 € x 11% = 3.446,37 € : 12 Monate : 2.017,41 Gesamt-m<sup>2</sup> = 0,14 €/m<sup>2</sup>“.

## cc) Erläuterung des Instandsetzungsanteiles

Besondere Bedeutung kommt der Erläuterung der Mieterhöhung zu, wenn zusammen mit den Modernisierungsarbeiten auch aktuell gebotene Instandsetzungsarbeiten durchgeführt wurden. Denn gemäß § 559 I BGB n.F. kann die Miete nur wegen Aufwendungen im Zusammenhang mit Maßnahmen i.S.d. § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB n.F. erhöht werden. Entsprechend der Grenzziehung zwischen den Verantwortungsbereichen des Mieters und des Vermieters muss daher das Mieterhöhungsverlangen aus Gründen der Modernisierung eine nachvollziehbare und aus sich heraus verständliche Abgrenzung von Maßnahmen der Instandhaltung bzw. -setzung enthalten

123 LG Berlin, GE 2009, 844; LG Berlin, GE 2003, 883.

124 LG Berlin, GE 2009, 844.

125 LG Münster, WuM 2010, 93.

126 LG Münster, WuM 2010, 93.

und erkennen lassen, für welche allein der Vermieter verantwortlich ist<sup>127</sup> (§ 559 II BGB n.F.). Hierzu gehört die Erläuterung, welche Arbeiten der Vermieter als Instandsetzung ansieht und welche als Modernisierung, wobei noch zu klären sein wird, ob von den abzugrenzenden Erhaltungsmaßnahmen auch solche erfasst sind, die erst zukünftig fällig werden.

Erfolgte allein die Anbringung einer isolierenden Gebäudedämmung, dann erübrigte sich regelmäßig ein Instandsetzungsabzug, sollte das Haus zuvor über eine dämmende Außenhülle nicht verfügt haben und die Maßnahme auch nicht der Vermeidung weiteren Schimmelbefalls in einzelnen Wohnungen dienen. In die Berechnung des Mieterhöhungsbetrages fließen dann diejenigen Kosten ein, die infolge der Herstellung des WDVS angefallen sind. Wurden indes zusammen mit der Maßnahme die gesamten maroden, einfach verglasten Holzfenster gegen Kunststoff-Isolierglasfenster ausgetauscht, dann hat der Vermieter im Einzelnen anzugeben, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Instandhaltungskosten von den einzelnen Dämmmaßnahmen ausgegliedert und abgezogen wurden.<sup>128</sup>

Liegt also eine Überschneidung von Modernisierungs- und Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vor, hat der Vermieter die jeweiligen Kostenpositionen zu ermitteln. Dies gilt in gleichem Maße für die im Rahmen des Bauarbeiten insgesamt anfallenden Personal- und Sachkosten. Auch ist insoweit eine Aufgliederung des Gesamtbetrages in die einzelnen Anteile für die Bauleitung, die Kontrolle oder die Rechnungsprüfung erforderlich; der Vermieter darf sich nicht auf die Formulierung „Kosten für die Bauleitung, Kontrolle, Rechnungsprüfung usw.“ beschränken.<sup>129</sup> Schon gar nicht darf übersehen werden, dass die sogenannten „Sowieso-Kosten“ insgesamt immer Instandsetzungskosten darstellen. Die Aufwendungen für ein Gerüst, das auch für Instandsetzungsarbeiten an einer renovierungsbedürftigen Hausfassade erforderlich gewesen wäre, zählen gar nicht zu den ansatzfähigen Modernisierungskosten, eben auch nicht mit einer Quote.<sup>130</sup>

Im Rahmen der Berechnung des Erhöhungsbetrages ist der Anteil der nicht umlagefähigen Instandsetzungskosten im einzelnen nachvollziehbar darzulegen; der Vermieter muss darüber aufklären, welche Kosten in welcher Höhe von den angegebenen Gesamtkosten vorab als Instandsetzungskosten heraus gerechnet wurden. Der pauschale Abzug eines bestimmten Betrages für Instandsetzungskosten, noch dazu belegt durch Bescheinigungen von Architekten oder Generalunternehmern, wonach der Instandsetzungsanteil einen bestimmten Prozentsatz der Gesamtkosten ausmachen soll, genügt hierfür nicht.<sup>131</sup> Sofern mit der Modernisierung auch Instandsetzungsmaßnahmen mit einhergehen, setzt das Gebot der Erläuterung gemäß § 559b I BGB n.F. vielmehr voraus, dass der Vermieter die Wertverbesserungsmaßnahmen unter Aufschlüsselung der Positionen der jeweiligen Gewerke so genau bezeichnet, dass der Mieter nachprüfen kann, ob nicht bloße Instandsetzungsarbeiten in Ansatz gebracht wurden.<sup>132</sup> Es bedarf der Angabe, welche konkreten Arbeiten der Instandhaltung dienten und welche der energetischen Modernisierung zuzurechnen sind. Hinsichtlich der formellen Anforder-

127 So bereits BGH, NZM 2001, 686.

128 Vgl. LG Berlin, GE 2007, 1553.

129 LG Berlin, WuM 2009, 579.

130 Börstinghaus, Anm. zu AG Hamburg, Urt. v. 19.11.2009 – 44 C 68/09, jurisPR-MietR 12/2010 Anm. 5; a. A. LG Berlin, GE 2007, 1553.

131 Börstinghaus in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl., (2010), § 559b BGB, Rn. 25.

132 LG Halle, ZMR 2003, 35; LG Görlitz, WM 2001, 613; KG Berlin, GE 2002, 259; LG Berlin, GE 1998, 550.