BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 88/13

Verkündet am:
17. Dezember 2014
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 554 Abs. 2, § 559 Abs. 1 aF

a) Werden mit einer Modernisierungsmaßnahme fällige Instandsetzungsmaßnahmen erspart, kann der auf die Instandsetzung entfallende Kostenanteil nicht auf den Wohnraummieter umgelegt werden (Fortführung von BGH, Urteil vom 3. März 2004 - VIII ZR 149/03, NJW 2004, 1738 unter II 2 d).

b) 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.

c) Ein Mieterhöhungsverlangen kann grundsätzlich erst nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten gestellt werden; werden jedoch tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, können mehrere Mieterhöhungserklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen.

d) Zur Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich des umlagefähigen Modernisierungsaufwands.

BGH, Urteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13 - LG Berlin
AG Berlin-Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 15. November 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten und die Anschlussrevision der Klägerin wird das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 13. März 2013 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als das Berufungsgericht hinsichtlich der Begründetheit der Klage und hinsichtlich der Widerklage bezüglich der ab dem 1. Juli 2011 für die Dämmung der Steildächer und der Fassaden, für die Erneuerung der Heizung, der Fenster, der Rollläden, der Haustüren und der Schließanlage, bezüglich der ab dem 1. Oktober 2011 für die Dämmung der Kellerdecken und bezüglich der ab dem 1. Februar 2012 für die Anlage des neuen Müllplatzes begehrten Mieterhöhung jeweils zum Nachteil der Beklagten sowie bezüglich der ab dem 1. Februar 2012 für die Erneuerung der Rollläden begehrten Mieterhöhung zum Nachteil der Klägerin entschieden hat.

Im Übrigen werden die Revision und die Anschlussrevision zurückgewiesen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist seit 1988 Mieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus der Beklagten. Mit Schreiben vom 27. Mai 2009 und 1. Februar 2010 kündigte die Beklagte umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an, unter anderem die Wärmedämmung der Steildachflächen, der Fassaden und der Kellerdecken, die Erneuerung der Heizung, der Haustüren samt Schließanlage, der Fenster in den Treppenhäusern und der Wohnung der Klägerin sowie den Einbau neuer Rollläden. Die Beklagte begann im September 2010 mit der Ausführung der angekündigten Baumaßnahmen und nahm in der Folgezeit entsprechend dem Baufortschritt fünf Modernisierungsmieterhöhungen vor, nämlich mit Schreiben vom 23. Dezember 2010 um 105,92 € ab März 2011, mit Schreiben vom 28. April 2011 um weitere 69,58 € ab Juli 2011, mit Schreiben vom 28. Juli 2011 um weitere 8,24 € ab Oktober 2011, mit Schreiben vom 28. November 2011 um weitere 1,45 € ab Februar 2012 und schließlich mit Schreiben vom 19. April 2012 um weitere 1,24 € ab Juli 2012. Bei den späteren Mieterhöhungen wiederholte die Beklagte vorsorglich die früheren Mieterhöhungen für den Fall, dass diese bisher nicht wirksam geworden waren.

2 Die Klägerin hat erstinstanzlich die Feststellung begehrt, dass sich durch die ersten beiden Mieterhöhungserklärungen die geschuldete Miete nicht geändert hat. Die Beklagte hat widerklagend die Zahlung der sich aus den Mieterhöhungserklärungen für im Einzelnen bezeichnete Zeiträume ergebenden Erhöhungsbeträge begehrt, insgesamt 317,76 € nebst Zinsen.

3 Das Amtsgericht hat der (negativen) Feststellungsklage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Hiergegen haben die Beklagte Berufung und die Klägerin Anschlussberufung eingelegt. Beide Parteien haben Klage und Widerklage jeweils erweitert. Die Klägerin begehrt die Feststellung, dass sich die Miete durch keine der fünf Erhöhungserklärungen geändert hat. Die Beklagte

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

begehrt widerklagend die Zahlung von Erhöhungsbeträgen von nunmehr insgesamt 2.268,43 € nebst Zinsen.

4 Das Berufungsgericht hat das Urteil des Amtsgerichts unter Zurückweisung der Rechtsmittel im Übrigen abgeändert. Es hat die (negative) Feststellungsklage in Bezug auf den von der Leistungswiderklage umfassten Zeitraum für unzulässig erachtet und im Übrigen festgestellt, dass sich die Miete für die Wohnung der Klägerin aufgrund der ersten drei Mieterhöhungserklärungen nicht erhöht habe. Bezüglich der (vierten) Mieterhöhungserklärung vom 28. November 2011 hat es der negativen Feststellungsklage mit Ausnahme der auf die die Dämmung der Kellerdecken, die Modernisierung der Heizung sowie die Erneuerung der Rollläden und der Schließanlage bezogenen Mieterhöhung und hinsichtlich der (fünften) Mieterhöhung vom 19. April 2012 mit Ausnahme der für die Steildachdämmung, die Erneuerung der Haustüren und der Fenster in der Wohnung und den Treppenhäusern sowie der für die Pergola begehrten Mieterhöhung stattgegeben. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen. Auf die Widerklage hat es die Klägerin - unter Abweisung der weitergehenden Widerklage - zur Zahlung von 112,34 € nebst Zinsen verurteilt.

5 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte den Klageabweisungsantrag sowie den Widerklageantrag weiter. Mit der Anschlussrevision verfolgt die Klägerin ihr Feststellungsbegehren weiter, soweit nicht ihre Feststellungsklage als unzulässig und im Hinblick auf die Mieterhöhung hinsichtlich der Pergola als unbegründet abgewiesen worden ist.

Entscheidungsgründe:

6 Revision und Anschlussrevision haben teilweise Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

8 Soweit zulässig, sei die im Hinblick auf die ersten drei Mieterhöhungserklärungen erhobene Feststellungsklage begründet. Mieterhöhungserklärungen hätten rechtsgestaltende Wirkung und seien damit bedingungsfeindlich. Die Beklagte habe ihr Mieterhöhungsverlangen in unzulässiger Weise an eine Bedingung geknüpft, indem sie sich vorbehalten habe, die durch einen Baustopp entstandenen Mehrkosten als weitere Mieterhöhung geltend zu machen, sofern sie diese Mehrkosten nicht anderweit ersetzt erhalte. Die damit bewirkte Abhängigkeit der beabsichtigten Gestaltung von einer Bedingung führe zur Unwirksamkeit der vorgenannten Mieterhöhungserklärungen.

9 Hinsichtlich der vierten Erhöhungserklärung sei die Feststellungsklage, soweit zulässig, nur teilweise begründet. Diese Mieterhöhungserklärung sei in Bezug auf die Kosten der Steildachdämmung, der neuen Fenster in der Wohnung und den Treppenhäusern, der neuen Haustüren und der Hauselektrik (Kellerelektrik und Gegensprechanlage) unwirksam, weil sie mit der Maßgabe erklärt worden sei, dass die angesetzten Instandsetzungskosten vorsorglich ohne Rechtsanspruch und Verpflichtung abgezogen worden seien. Das lasse einen fehlenden Rechtsbindungswillen der Beklagten erkennen. Wegen der vorbehaltenen Abänderung habe die Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung davon abhängen sollen, dass die Beklagte keine andere, inhaltlich einem Widerruf gleichkommende Erklärung abgebe.

10 Die Miete habe sich auch wegen der Kosten für die Fassadendämmung nicht erhöht, weil die Beklagte zum Teil widersprüchlich vorgetragen und die abzuziehenden Instandsetzungskosten nicht ausreichend dargelegt habe. Der Instandsetzungsbedarf habe die Herstellung einer gleichmäßigen Fassade um-

fasst, da die vorhandenen Putzschäden nicht nur vereinzelt und von untergeordneter Bedeutung gewesen seien. Diese Bewertung werde durch das von der Beklagten nunmehr vorgelegte skizzenhafte Aufmaß gestützt, das Putzschäden in größeren Bereichen darstelle. Im Übrigen habe die Beklagte zwar den Anteil der instandsetzungsbedürftigen Fassadenflächen bezeichnet, jedoch trotz richterlichen Hinweises nicht dargelegt, welche Gerüstkosten für die Beseitigung der Putzschäden angefallen wären. Die Kammer könne diese auch nicht gemäß § 287 ZPO schätzen, weil die vorgelegten Verträge und Kostenaufstellungen keine Gerüstkosten auswiesen.

11 Die Kosten für den neuen Müllstandort seien mangels Darlegung der Voraussetzungen des § 554 Abs. 2 BGB aF, namentlich einer Wohnkomfortverbesserung, ebenfalls nicht umlagefähig.

12 Im Übrigen sei die Feststellungsklage unbegründet. Ab 1. Februar 2012 habe sich aufgrund der vorbezeichneten Mieterhöhungserklärung die Miete wegen der Umlage der Kosten für die Kellerdeckendämmung, für die Modernisierung der Heizung und für die Erneuerung der Rollläden sowie der Schließanlage erhöht. Für die drei erstgenannten Maßnahmen sei die damit verbundene Heizenergieeinsparung zwischen den Parteien unstreitig. Hinsichtlich der Kellerdeckendämmung habe die Klägerin zudem keine erheblichen Einwendungen gegen die Mieterhöhung erhoben; sie habe Einsicht in die Abrechnungsunterlagen gehabt und die Kosten nicht hinreichend bestritten. Nichts anderes gelte für die neuen Rollläden. Zwar ergebe sich aus dem im Beweisverfahren eingeholten Gutachten, dass die Holzschiene eines Rollladens morsch sei, aber nicht, welche Instandsetzungskosten hierfür anfielen. Auch hinsichtlich der Schließanlage, die zu einer Erhöhung des Gebrauchskomforts und der Sicherheit geführt habe, habe die Klägerin einen Instandsetzungsaufwand nicht nachvollziehbar dargelegt. Ebenso sei nicht nachvollziehbar, weshalb für die mangelfrei arbei-

tende, technisch nicht überholte Heizungsanlage ein Instandsetzungsbedarf bestanden haben solle.

13 Hinsichtlich der fünften Mieterhöhungserklärung sei die negative Feststellungsklage wiederum teilweise, nämlich in Bezug auf die Fassadendämmung und den neuen Müllplatz, aus den oben genannten Erwägungen begründet. Dasselbe gelte für die Erneuerung der Kellerelektrik und der Gegensprechanlage. Eine Wohnwertverbesserung im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB aF sei insoweit nicht gegeben. Die Beseitigung von Gefahrenquellen und die Schaffung von Elektroinstallationen, die nach heutigen Vorstellungen für gesundes und sicheres Wohnen erforderlich seien, stelle eine Instandhaltungsmaßnahme dar. Der Kammer sei bekannt, dass die Wohnanlage ursprünglich eine Gegensprechanlage gehabt habe, die in allen überprüften Wohnungen nicht funktionsfähig gewesen sei. Sie folge deshalb nicht der Auffassung der Beklagten, die Kosten seien umlagefähig, weil nicht feststehe, dass die defekte Gegensprechanlage bei Beginn des Mietverhältnisses funktioniert habe.

14 Im Übrigen sei die fünfte Mieterhöhungserklärung wirksam. Nachdem die Beklagte den Vorbehalt hinsichtlich der Höhe der abgesetzten fiktiven Instandsetzungskosten in dieser Erhöhungserklärung nicht mehr erklärt habe, stehe dieser Umstand einer wirksamen Erhöhung nicht mehr entgegen. Die Klägerin schulde deshalb mit Wirkung ab 1. Juli 2012 die entsprechenden Mieterhöhungen für die Steildachdämmung, die neuen Fenster in der Wohnung und den Treppenhäusern sowie für die neuen Haustüren. Die Einwände der Klägerin gegen die Höhe des in Abzug gebrachten Instandsetzungsanteils ließen keine Auseinandersetzung mit dem Vorbringen der Beklagten zu den tatsächlich angefallenen Kosten erkennen. Dasselbe gelte für die Fenster in den Treppenhäusern und der Wohnung der Klägerin.

15 Die Widerklage sei nur zu einem geringen Teil - in Höhe von 112,34 € - begründet. Die Beklagte habe lediglich Anspruch auf Zahlung der Mieterhöhung um monatlich 11,82 € für die neuen Rollläden, um monatlich 0,87 € für die neue Schließanlage, um monatlich 7,97 € für die Heizungsmodernisierung, jeweils ab Februar 2012 bis einschließlich - wie geltend gemacht - April 2012, um monatlich 8,24 € für die Kellerdeckendämmung ab Februar 2012 bis - wie geltend gemacht - einschließlich Juli 2012 sowie um monatlich 1,53 € ab Juli 2012 wegen der Errichtung der Pergola.

II.

16 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nur teilweise stand.

17 Zu Recht hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, dass die Voraussetzungen für eine Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB aF bei einem Teil der Baumaßnahmen (Gegensprechanlage, Kellerelektrik) nicht vorliegen (dazu unten unter 1). Ebenfalls zutreffend hat das Berufungsgericht entschieden, dass die Beklagte die Miete - neben der im Revisionsverfahren nicht mehr im Streit stehenden Erhöhung für die Herstellung der Pergola - wegen der Wärmedämmung der Dachflächen und der Kellerdecken, der Erneuerung der Fenster und Haustüren sowie der Modernisierung der Heizung und der Schließanlage wirksam erhöht hat (dazu unten unter 2). Jedoch hat das Berufungsgericht insoweit nicht den richtigen Zeitpunkt für das Wirksamwerden der Mieterhöhung angesetzt, weil es die früheren Mieterhöhungen vom 28. April 2011, vom 28. Juli 2011 und vom 28. November 2011 wegen einer seiner Auffassung nach unzulässigen Bedingung, einem ohne Rechtsbindungswillen erfolgten Abzug von Instandsetzungskosten sowie wegen mangelnder Substantiierung der für die Modernisierung angesetzten Kosten rechtsfehlerhaft für unwirksam erachtet hat (dazu unten unter 3). Mit der vom Berufungsgericht gege-

benen Begründung kann der Beklagten weder die für die Fassadendämmung begehrte Mieterhöhung versagt (dazu unten unter 4) noch die für den Einbau neuer Rollläden begehrte Mieterhöhung zugesprochen werden (dazu unten unter 5).

18 1. Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass die Erneuerung der Gegensprechanlage und der Kellerelektrik eine Modernisierungsmieterhöhung hier nicht rechtfertigt. Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, die Beklagte habe insoweit nicht dargelegt, dass hierdurch gegenüber dem bisher vertraglich geschuldeten Zustand eine Verbesserung im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB in der bis zum 1. Mai 2013 geltenden Fassung bewirkt worden sei, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Nicht frei von Rechtsfehlern ist hingegen die Annahme des Berufungsgerichts, dass auch die Errichtung des eingezäunten und abschließbaren Müllplatzes eine Modernisierungsmieterhöhung nicht rechtfertigt.

19 a) Gemäß Art. 229 § 29 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB finden auf den vorliegenden Rechtsstreit die §§ 554, 559 bis 559b BGB in der bis zum 1. Mai 2013 geltenden Fassung (im Folgenden jeweils: aF) Anwendung, weil der Klägerin die Modernisierungsankündigungen nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB aF vor dem 1. Mai 2013 zugegangen sind.

20 b) Hinsichtlich der Gegensprechanlage hat das Berufungsgericht - entgegen der Auffassung der Revision - zutreffend darauf abgestellt, dass durch die Baumaßnahmen der Beklagten lediglich die vorhandene Anlage ersetzt wurde. Die Beklagte hätte daher näher darlegen müssen, inwieweit durch die neue Anlage eine Wohnwertverbesserung erzielt wurde, die über die bloße Instandsetzung der defekten vorhandenen Anlage hinausgeht. Hieran fehlt es. Übergangenen Sachvortrag der Beklagten hierzu zeigt die Revision nicht auf.

21 c) Hinsichtlich der übrigen Elektroinstallationen hat das Berufungsgericht eine Wohnwert- und Komforterhöhung ebenfalls rechtsfehlerfrei verneint. Es ist dabei zutreffend davon ausgegangen, dass auch der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung mangels abweichender vertraglicher Vereinbarung jedenfalls einen Mindeststandard erwarten kann, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und den Einsatz der für die Haushaltsführung allgemein üblichen elektrischen Geräte erlaubt (Senatsurteile vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, WuM 2004, 527 unter II A 2 b; vom 10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08, WuM 2010, 235 Rn. 33). Hierzu gehört die Bereitstellung einer Stromversorgung, die einen Betrieb der gewöhnlichen Haushaltsgeräte ermöglicht (Senatsurteile vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, aaO; vom 10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08, aaO). Zwar kann auch ein unter diesem Mindeststandard liegender Zustand der Wohnung vertragsgemäß sein, wenn er eindeutig vereinbart ist und der Mieter sich mit ihm einverstanden erklärt hat (Senatsurteile vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, aaO; vom 10. Februar 2010 - VIII ZR 343/08, aaO Rn. 33 f.). Entsprechende Feststellungen hat das Berufungsgericht jedoch - von der Revision unbeanstandet - nicht getroffen.

22 d) Zu Recht beanstandet die Revision hingegen, dass das Berufungsgericht die Errichtung eines eingezäunten und abschließbaren Müllplatzes nicht als Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB aF angesehen hat. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerhaft verkannt, dass mit der Schaffung einer Sicherheitseinrichtung regelmäßig eine Verbesserung der Mietsache verbunden ist, indem einer Beeinträchtigung des Mietgebrauchs durch Unbefugte entgegengewirkt wird. So ist es auch hier. Anders als das Berufungsgericht offenbar meint, entfällt die darin liegende Verbesserung nicht deshalb, weil ein Schließmechanismus - notwendigerweise - auch betätigt werden muss. Das Gleiche gilt für den Umstand, dass der neue Müllplatz für die Mieter etwas weiter vom Haus entfernt ist als der bisherige Müllstandort; dafür, dass sich der Müllplatz nunmehr außerhalb des Grundstücks oder in unzumutbarer Entfer-

nung von der Wohnung der Klägerin befindet und die Wohnwertverbesserung dadurch wieder entscheidend eingeschränkt wird, bestehen keine Anhaltspunkte.

23 2. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Voraussetzungen einer Modernisierungsmieterhöhung im Hinblick auf die Dämmung des Steildachs und der Kellerdecken, die Modernisierung der Heizung, den Einbau einer neuen Schließanlage, die Erneuerung der Fenster in der Wohnung und den Treppenhäusern sowie der Haustüren vorliegen, weil die neue Schließanlage mit einer erheblichen Komfortverbesserung verbunden ist und die übrigen Maßnahmen - was zwischen den Parteien außer Streit steht und auch von der Anschlussrevision nicht in Zweifel gezogen wird - zur Einsparung von Energie führen.

24 Auch die weitere tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass die Beklagte im Hinblick auf die aufgewendeten Kosten und den etwaigen Instandsetzungsaufwand jeweils ihrer Darlegungslast genügt und die Klägerin ihr Vorbringen nicht hinreichend bestritten hat, ist frei von Rechtsfehlern. Die von der Anschlussrevision hinsichtlich dieser Feststellungen geltend gemachten Verfahrensrügen hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet. Von einer weiteren Begründung wird nach § 564 ZPO abgesehen.

25 3. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Mieterhöhung wegen der soeben (unter 2) genannten Baumaßnahmen nicht erst aufgrund der (vierten) Mieterhöhungserklärung vom 28. November 2011 mit Wirkung ab 1. Februar 2012 - hinsichtlich der Dämmung der Kellerdecken, der Modernisierung der Heizung und des Einbaus einer neuen Schließanlage - beziehungsweise aufgrund der (fünften) Mieterhöhungserklärung vom 19. April 2012 mit Wirkung ab 1. Juli 2012 - hinsichtlich der Dämmung des Steildachs und der Er-

neuerung der Fenster in der Wohnung und den Treppenhäusern sowie der Haustüren - eingetreten.

26 a) Allerdings ist dem Berufungsgericht im Ergebnis darin beizupflichten, dass die (erste) Erklärung vom 23. Dezember 2010 eine Mieterhöhung nicht bewirkt hat. Denn diese Mieterhöhungserklärung ist schon aus formellen Gründen unwirksam, weil sie keine ausreichenden Angaben zum Anteil der Instandsetzungskosten enthält. Derartige Angaben waren aber erforderlich, weil es sich um Baumaßnahmen handelte, die zu einem erheblichen Umfang nicht umlegbare Instandsetzungsmaßnahmen enthielten.

27 aa) Gemäß § 559b Abs. 1 BGB aF ist in der Erhöhungserklärung darzulegen, inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (Senatsurteil vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 47/05, NJW 2006, 1126 Rn. 9). Da die Mieterhöhung automatisch nach kurzer Zeit wirksam wird, soll die Erläuterungspflicht unzumutbare Nachteile für den Mieter dadurch verhindern, dass dieser die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen kann (BT-Drucks. 7/2011, S. 11 f. [zu § 3 MHG]; vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 58 f. [zu der inhaltsgleichen Vorschrift des § 559b BGB]).

28 Allerdings sind an die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Es genügt, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann (Senatsbeschluss vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01, BGHZ 150, 277, 281 f. mwN [zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG]; Senatsurteil vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 47/05, aaO; vgl. BVerfG NJW 1987, 313; ebenso Emmerich/ Sonnenschein, Miete, 11. Aufl., § 559b Rn. 6a).

29 bb) Werden mit einer Modernisierungsmaßnahme fällige Instandsetzungsmaßnahmen erspart, kann der auf die Instandsetzung entfallende Kostenanteil nicht auf den Mieter umgelegt werden (KG, WuM 2006, 450; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 11. Aufl., § 559 Rn. 67 f., 70; vgl. auch Senatsurteil vom 3. März 2004 - VIII ZR 149/03, NJW 2004, 1738 unter II 2 d [zum preisgebundenen Wohnraum]). Aus der Modernisierungsmieterhöhungserklärung muss deshalb hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen fällige Instandsetzungskosten erspart wurden (Emmerich/ Sonnenschein, aaO Rn. 8; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, § 559b BGB Rn. 18).

30 Da auch insoweit keine überhöhten formellen Anforderungen an das Begründungserfordernis zu stellen sind, bedarf es entgegen einer teilweise vertretenen Auffassung keiner umfassenden Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung (so aber Schmidt-Futterer/ Börstinghaus, aaO; Blank/Börstinghaus, Miete, 4. Aufl., § 559b Rn. 8; BeckOK-BGB/Schüller, Stand 1. Mai 2014, § 559b Rn. 12 f.; jeweils mwN). Vielmehr ist es erforderlich, aber auch ausreichend, den ersparten Instandsetzungsaufwand zumindest durch Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darzulegen (KG, aaO; LG Kassel, WuM 1992, 444; LG Stralsund, WuM 1996, 229; LG Dresden, WuM 1998, 216 f. [jeweils zu § 3 MHG]; LG Landau (Pfalz), ZMR 2009, 211; LG Berlin, ZMR 2012, 352; Erman/ Dickersbach, BGB, 13. Aufl., § 559b Rn. 7 und 9; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 559b Rn. 6; jurisPK-BGB/Heilmann, 6. Aufl., § 559b BGB Rn. 5; Emmerich/Sonnenschein, aaO).

31 cc) In der ersten Mieterhöhungserklärung hat die Beklagte zu den ersparten Instandsetzungskosten der durchgeführten Baumaßnahmen (Wärmedämmung der Steildachflächen, Erneuerung der Fenster in den Treppenhäusern und der Wohnung der Klägerin) lediglich ausgeführt, sie habe durch diese

Baumaßnahmen Instandsetzungsaufwendungen erspart und die jeweiligen Kosten bei den angegebenen Gesamtkosten bereits vorab berücksichtigt, ohne jedoch diese Kosten betragsmäßig, in Form einer Quote oder sonst näher zu bezeichnen. Dies genügt - entgegen der Auffassung der Revision - den formalen Anforderungen des § 559b BGB aF nicht, weil sich die Klägerin auf diese Weise noch nicht einmal ein ungefähres Bild von der Größenordnung des berücksichtigten Instandsetzungsaufwands und damit von der Plausibilität der auf sie umgelegten Kosten machen konnte.

32 Aus dem in der Mieterhöhungserklärung enthaltenen Verweis auf die Modernisierungsankündigung vom 1. Februar 2010 ergibt sich nichts anderes. Zwar kann für die Auslegung von Mieterhöhungserklärungen auf weiteren Schriftwechsel der Vertragsparteien zurückgegriffen werden (Senatsbeschluss vom 31. August 2010 - VIII ZR 28/10, WuM 2010, 750 Rn. 9). Die Modernisierungsankündigungen enthalten allerdings ebenfalls keine Informationen zu den in Abzug gebrachten Instandsetzungsaufwendungen.

33 b) In der (zweiten) Mieterhöhungserklärung vom 28. April 2011 hat die Beklagte die durchgeführten Maßnahmen hingegen in einer § 559b Abs. 1 BGB aF genügenden Weise erläutert. Sie hat verdeutlicht, welche Baumaßnahmen sie als reine Modernisierungsmaßnahme ansieht und deshalb von einem Abzug für Instandsetzungsaufwendungen abgesehen hat. Im Übrigen hat sie nunmehr die von ihr berücksichtigten Instandsetzungskosten beziffert.

34 Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist diese Mieterhöhungserklärung auch nicht deswegen unwirksam, weil die Beklagte die Mieterhöhung in unzulässiger Weise davon abhängig gemacht habe, dass sie die durch die Bauverzögerungen entstandenen Mehrkosten nicht von dritter Seite ausgeglichen erhalte. Zwar ist eine Mieterhöhungserklärung - wie jede Gestaltungserklärung (vgl. Senatsurteil vom 16. Februar 2005 - VIII ZR 6/04, WuM

2005, 250 unter II 2 e [zur Kündigung]; Staudinger/Bork, BGB, Neubearb. 2010, Vorbem. zu §§ 158 ff. Rn. 38) - bedingungsfeindlich. Das Berufungsgericht hat das Vorliegen einer solchen Bedingung aber rechtsfehlerhaft bejaht. An diese Würdigung ist der Senat nicht gebunden. Zwar kann die tatrichterliche Auslegung von Willenserklärungen, soweit es - wie hier - um Individualerklärungen geht, in der Revisionsinstanz nur eingeschränkt darauf überprüft werden, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, Denkgesetze oder Erfahrungssätze verletzt sind oder wesentlicher Auslegungsstoff außer Acht gelassen worden ist (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 2. April 2014 - VIII ZR 46/13, BB 2014, 1425 Rn. 17; vom 5. Juni 2013 - VIII ZR 287/12, NJW 2013, 2417 Rn. 16; jeweils mwN). Ein solcher Rechtsfehler liegt hier jedoch vor.

35 aa) Gemäß § 133 BGB ist bei der Auslegung einseitiger Willenserklärungen der wirkliche Wille des Erklärenden zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften. Deshalb hat der Tatrichter eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung so auszulegen, wie der Erklärungsempfänger sie nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte von seinem Empfängerhorizont aus verstehen musste (BGH, Urteil vom 21. Mai 2008 - IV ZR 238/06, NJW 2008, 2702 Rn. 30 mwN; Senatsbeschluss vom 31. August 2010 - VIII ZR 28/10, aaO).

36 bb) Diese Auslegungsregel hat das Berufungsgericht nicht ausreichend berücksichtigt und verkannt, dass bereits der Wortlaut der Mieterhöhungserklärung einer Bedingung - also einer Bestimmung, welche die Rechtswirkungen des Geschäfts von einem künftigen, noch ungewissen Ereignis abhängig macht (MünchKommBGB/Westermann, 6. Aufl., § 158 Rn. 8; Staudinger/Bork, aaO Rn. 4) - entgegensteht. Denn die Beklagte hat deutlich gemacht, dass sie den aus ihrer Sicht bestehenden Verzögerungsschaden in erster Linie gegenüber den für den Baustopp verantwortlichen Mietern geltend machen wolle. Sie hat

sich lediglich vorbehalten, im Falle eines Scheiterns weitere "Mieterhöhungen soweit möglich" durch eine "gesonderte, unabhängige Erklärung" nachzuholen.

37 Soweit sie den Abzug von Instandsetzungskosten in dieser - und in den beiden nachfolgenden - Mieterhöhungserklärungen jeweils als "vorsorglich (ohne Rechtsanspruch und Verpflichtung, jederzeit widerruflich)" bezeichnet hat, gilt nichts anderes. Wie die Revision zutreffend beanstandet, hat das Berufungsgericht diese Zusätze rechtsfehlerhaft dahin ausgelegt, dass der Beklagten in Bezug auf die Erklärung und die dieser zugrunde liegenden Berechnung der Rechtsbindungswille gefehlt habe.

38 Die Beklagte hat durch die Geltendmachung der Mieterhöhung verdeutlicht, dass sie ab 1. Juli 2011 Zahlung der von ihr bezifferten erhöhten Miete begehrt. Dafür, dass sie sich hinsichtlich des geltend gemachten Erhöhungsbetrages nicht sogleich hätte binden und damit ihrer - durch zwei Modernisierungsankündigungen vorbereiteten, form- und fristgerechten - Erklärung die rechtliche Gestaltungswirkung und damit jeden wirtschaftlichen Sinn hätte nehmen wollen, ergeben sich bei verständiger Würdigung keine Anhaltspunkte.

39 cc) Der Wirksamkeit der zweiten Mieterhöhungserklärung steht auch nicht entgegen, dass die Beklagte sich weitere Mieterhöhungen wegen noch nicht fertiggestellter Modernisierungsmaßnahmen vorbehalten hat. Zwar kann das Mieterhöhungsverlangen nach § 559b BGB aF grundsätzlich erst nach Abschluss der Arbeiten gestellt werden. Wurden aber - wie vorliegend - tatsächlich trennbare Maßnahmen durchgeführt, so können mehrere Mieterhöhungserklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen (Erman/ Dickersbach, aaO Rn. 17; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO Rn. 43). Da der Mieter von bereits abgeschlossenen Baumaßnahmen bereits profitiert, ist es nicht unangemessen, ihn im Rahmen der durch §§ 554, 559, 559b BGB aF eingeräumten Möglichkeiten an den hierfür erforderlichen Kosten zu beteiligen.

40 4. Die für die Fassadendämmung begehrte Mieterhöhung kann der Beklagten mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht versagt werden.

41 a) Ohne Erfolg rügt die Revision allerdings, dass das Berufungsgericht im Hinblick auf den Zustand der Fassade Lichtbilder in seine Würdigung einbezogen hat, die in den selbständigen Beweisverfahren anderer Mieter erstellt worden sind. Die von ihr erhobene Rüge, das Verfahren nach § 411a ZPO sei nicht eingehalten worden, hat der Senat geprüft, aber nicht für durchgreifend erachtet. Von einer näheren Begründung wird nach § 564 ZPO abgesehen.

42 b) Die Revision macht aber zu Recht geltend, dass das Berufungsgericht die Substantiierungsanforderungen hinsichtlich der Instandsetzungskosten überspannt und dadurch versäumt hat, den entscheidungserheblichen Sachvortrag der Beklagten in der nach Art. 103 Abs. 1 GG gebotenen Weise zur Kenntnis zu nehmen und die angebotenen Beweise zu erheben.

43 Ein Sachvortrag zur Begründung eines Anspruchs ist dann schlüssig und erheblich, wenn die Partei Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person der Partei entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind. Sind diese Anforderungen erfüllt, ist es Sache des Tatrichters, in die Beweisaufnahme einzutreten und dabei gegebenenfalls die benannten Zeugen oder die zu vernehmende Partei nach weiteren Einzelheiten zu befragen oder einem Sachverständigen die beweiserheblichen Streitfragen zu unterbreiten (Senatsurteil vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 155/11, NJW 2012, 1647 Rn. 16; Senatsbeschlüsse vom 16. Juli 2013 - VIII ZR 384/12, IHR 2014, 58

unter II 2 a; vom 28. Februar 2012 - VIII ZR 124/11, WuM 2012, 311 Rn. 6; vom 25. Oktober 2011 - VIII ZR 125/11, NJW 2012, 382 Rn. 14; jeweils mwN).

44 Den beschriebenen Anforderungen wird das Vorbringen der Beklagten gerecht. Die Beklagte hat - wie das Berufungsgericht nicht verkannt hat - substantiiert dargelegt, welchen Anteil der Fassade sie für instandsetzungsbedürftig gehalten hat. Sie hat außerdem behauptet, dass die kleineren Putzarbeiten ohne Gerüst mit Hilfe einer langen Leiter hätten durchgeführt werden können. Für ihre Behauptungen hat sie Zeugen- und Sachverständigenbeweis angetreten. Diese Beweise hätte das Berufungsgericht erheben müssen, um die erforderlichen Feststellungen zu treffen oder zumindest eine geeignete Schätzgrundlage zu ermitteln.

45 c) Das Berufungsgericht ist außerdem davon ausgegangen, dass die Dämmung der Außenfassade eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne der §§ 554, 559 BGB aF darstellt und ein erheblicher Teil der Kosten für die Fassadenarbeiten den umlagefähigen Modernisierungsaufwand betrifft. Sofern genaue Feststellungen zu den ersparten Instandsetzungskosten nicht möglich sein sollten, hätte das Berufungsgericht jedenfalls einen Mindesterhöhungsbetrag gemäß § 287 ZPO schätzen müssen. Die Revision rügt zu Recht, dass das Berufungsgericht auch hier die Anforderungen rechtsfehlerhaft überspannt hat. Steht - wie hier - dem Grunde nach fest, dass eine Forderung besteht, und bedarf es lediglich der Ausfüllung zur Höhe, kommt dem Gläubiger gemäß § 287 Abs. 2 ZPO die Beweiserleichterung des § 287 Abs. 1 ZPO zugute. Im Unterschied zu den strengen Anforderungen des § 286 Abs. 1 ZPO reicht bei der Entscheidung über die Höhe einer Forderung eine erhebliche, auf gesicherter Grundlage beruhende Wahrscheinlichkeit für die richterliche Überzeugungsbildung aus (BGH, Urteile vom 29. Mai 2013 - VIII ZR 174/12, NJW 2013, 2584 Rn. 20; vom 9. April 1992 - IX ZR 104/91, NJW-RR 1992, 997 unter II 1).

46 Zwar ist es Sache des Anspruchstellers, diejenigen Umstände vorzutragen und gegebenenfalls zu beweisen, die seine Vorstellungen zur Anspruchshöhe rechtfertigen sollen. Enthält der diesbezügliche Vortrag Lücken oder Unklarheiten, so ist es in der Regel jedoch nicht gerechtfertigt, dem jedenfalls in irgendeiner Höhe Berechtigten jeden Ersatz zu versagen. Der Tatrichter muss vielmehr nach pflichtgemäßem Ermessen beurteilen, ob nach § 287 ZPO nicht wenigstens die Schätzung eines Mindestbetrages möglich ist, und darf eine solche Schätzung erst dann gänzlich unterlassen, wenn sie mangels jeglicher konkreter Anhaltspunkte völlig in der Luft hinge und daher willkürlich wäre (st. Rspr.; BGH, Urteile vom 29. Mai 2013 - VIII ZR 174/12, aaO; vom 6. Dezember 2012 - VII ZR 84/10, NJW 2013, 525 Rn. 23 f.; vom 14. Juli 2010 - VIII ZR 45/09, NJW 2010, 3434 Rn. 19; vom 24. Juni 2009 - VIII ZR 332/07, NJW-RR 2009, 1404 Rn. 16; vom 23. Oktober 1991 - XII ZR 144/90, WM 1992, 36 unter 3 a).

47 Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht außer Acht gelassen. Zwar hat es die Möglichkeit einer Schätzung des Instandsetzungsaufwandes und einer damit einhergehenden Schätzung des Erhöhungsbetrages gesehen. Es hat aber rechtsfehlerhaft die Durchführung der Schätzung davon abhängig gemacht, dass die Beklagte weiteren Vortrag zu den - von ihr nicht für erforderlich erachteten - Gerüstkosten hält.

48 5. Wie die Anschlussrevision zu Recht geltend macht, ist die Würdigung des Berufungsgerichts nach den vorgenannten Grundsätzen auch im Hinblick auf die für den Einbau neuer Rollläden begehrte Mieterhöhung nicht frei von Rechtsfehlern. Das Berufungsgericht hat - entgegen der Auffassung der Anschlussrevisionserwiderung - verkannt, dass die Klägerin den Vortrag der Beklagten, bezüglich der Rollläden sei kein Instandsetzungsaufwand erspart worden, substantiiert bestritten hat. Die klagende Mieterin hat unter Beweisantritt sowie unter Bezugnahme auf das im selbständigen Beweisverfahren eingeholte

Sachverständigengutachten zu dem Instandsetzungsbedarf der in der Wohnung vorhandenen Rollläden vorgetragen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts war die Angabe näherer Einzelheiten nicht erforderlich, sondern das Bestehen und der Umfang des behaupteten Instandsetzungsbedarfs - insbesondere im Hinblick auf den vom Berufungsgericht bereits festgestellten Mangel an einer Holzführungsschiene und den gemäß dem von der Klägerin angeführten Sachverständigengutachten nicht mehr dicht schließenden Rollladenkasten - tatrichterlich aufzuklären, gegebenenfalls unter Rückgriff auf § 287 ZPO.

49 Diese Ausführungen gelten aus den oben (unter II 3 a und b) genannten Gründen bereits ab dem mit der zweiten Mieterhöhungserklärung vom 28. April 2011 geltend gemachten Zeitpunkt der Mieterhöhung (1. Juli 2011).

III.

50 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben, soweit das Berufungsgericht bezüglich einer Mieterhöhung ab 1. Juli 2011 wegen der Dämmung der Steildächer und der Fassaden sowie der Erneuerung der Heizung, der Fenster, der Rollläden, der Haustüren und der Schließanlage, ab 1. Oktober 2011 wegen der Dämmung der Kellerdecken und ab 1. Februar 2012 wegen der Anlage des neuen Müllplatzes zum Nachteil der Beklagten sowie bezüglich einer Mieterhöhung ab 1. Februar 2012 wegen der Erneuerung der Rollläden zum Nachteil der Klägerin entschieden hat; insoweit ist das Berufungsurteil daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die weitergehende Revision und die weitergehende Anschlussrevision sind zurückzuweisen. Im Umfang der Aufhebung ist die nicht entscheidungsreife Sache zur neuen Verhandlung und

Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Milger Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 24.01.2012 - 233 C 182/11 -
LG Berlin, Entscheidung vom 13.03.2013 - 65 S 76/12 -