

Aktuelle Rechtsprechung des BGH zur Wohnraummiete

Dr. Ralph Bünger, Vorsitzender Richter am BGH, VIII. Zivilsenat, Karlsruhe

1. Art des Mietverhältnisses / Inhalt des Mietvertrags
 - Vorliegen eines Mietverhältnisses über Wohnraum
2. Mieterhöhung – Formelle Anforderungen an Modernisierungsmieterhöhungen
 - a) Modernisierende Instandsetzung und Aufschlüsselung nach Gewerken
 - b) Anrechnung von Drittmitteln
3. Zulässige Miethohung nach §§ 556d ff. BGB ("Mietpreisbremse")
 - a) Mieterhöhungsvereinbarung im laufenden Mietverhältnis
 - b) Vormiete
 - c) Verjährung des Auskunftsanspruchs des Mieters nach § 556g Abs. 3 BGB
 - d) Zulässige Miethohung bei Mietbeginn (§ 556d Abs. 1, § 556e Abs. 1 BGB) im Fall des Abschlusses separater Verträge über Wohnung (Indexmiete) und Keller
 - e) Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015
4. Mangels der Wohnung
5. Kündigung des Mietverhältnisses
 - a) Die Schonfristzahlung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB)
 - b) Der Harteinwand des Mieters nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB
6. Fiktive Schadensbemessung im Mietrecht
7. Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache
8. Das Betretungsrecht des Vermieters
9. Die Rauchwarnmelder-Trias
 - a) Miete von Rauchwarnmeldern als nicht umlagefähige Betriebskosten
 - b) Wartungskosten für Rauchwarnmelder als umlagefähige Betriebskosten
 - c) Einbau von zu Eigentum erworbenen Rauchwarnmeldern - statt zuvor gemieteter Rauchwarnmelder - als Modernisierung?
10. Umlagefähigkeit der Kosten für ein Behälter- bzw. Mllmanagement
11. Das Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2, § 560 Abs. 5 BGB)
12. Ausblick

1. Art des Mietverhältnisses / Inhalt des Mietvertrags

Senatsurteil vom 13. Januar 2021 - VIII ZR 66/19, NJW-RR 2021, 329

Frage: Liegt ein **Wohnraummietverhältnis** im Sinne des § 549 Abs. 1 BGB (und nicht ein Mietverhältnis über andere Räume im Sinne von § 578 Abs. 2 BGB) vor, wenn der Mieter die Räume Dritten zu Wohnzwecken überlassen will?

Sachverhalt: Die Vermieterin hatte mit einem als „Mietvertrag über Wohnraum“ überschriebenen Vertrag **acht Wohnungen** an eine **GmbH & Co. KG** auf unbestimmte Zeit „zu Wohnzwecken“ vermietet. Der Mietvertrag sah die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung vor, die in Schriftform und mit der Kündigungsfrist nach § 573c BGB zu erfolgen hatte. Die Vermieterin erklärte rund zwei Jahre später schriftlich, aber **ohne Angabe von Gründen** die **Kündigung** des Mietvertrags.

- Die Wirksamkeit dieser Kündigung hing von der Frage des Vorliegens eines **Wohnraummietverhältnis** ab, da dann von der Vermieterin das **Begründungserfordernis** nach § 573 Abs. 3 BGB zu beachten gewesen wäre.
- Das Vorliegen eines Wohnraummietverhältnisses spielt auch schon bei der Frage eine Rolle, ob das Amtsgericht oder das Landgericht erstinstanzlich (und bei dem Bundesgerichtshof der VIII. oder der XII. Zivilsenat) **sachlich zuständig** ist und ob **insgesamt** die speziellen wohnraummietrechtlichen Vorschriften der **§§ 549 bis 577a BGB** Anwendung finden.

Entscheidung des Senats:

- Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den **Nutzungszweck** abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt.
- Der vertragliche Nutzungszweck ist durch **Auslegung** des Vertrags zu ermitteln (§§ 133, 157 BGB).
- Geht der **Zweck des Vertrags** dahin, dass der Mieter die Räume **weitervermietet** oder sonst Dritten - auch zu Wohnzwecken - überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-)Mietverhältnis **nicht** anwendbar.
- **Entscheidend** ist mithin, ob der Mieter die Räume nach dem Vertrag **zu eigenen Wohnzwecken** anmietet oder ob er sie Dritten (zu deren Wohnzwecken) überlassen will.
- **Im Streitfall** war Mieterin eine GmbH & Co. KG, die als Personenhandelsgesellschaft - ebenso wie eine juristische Person - **keinen eigenen Wohnbedarf** haben kann.
- Der Zweck der Anmietung war darauf gerichtet, die gemieteten Wohnräume - dem von § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB geregelten Fall entsprechend - gewerblich Dritten zu Wohnzwecken weiterzuvermieten.
- Im Übrigen mietete die Gesellschaft **acht Wohnungen** gleichzeitig an; das spräche selbst bei einer natürlichen Privatperson grundsätzlich gegen eine Nutzung zu (eigenen) Wohnzwecken.
- **Ergebnis der Auslegung: Kein Mietverhältnis über Wohnraum.** Das Begründungserfordernis nach § 573 Abs. 3 BGB ist auf die ausgesprochene Kündigung daher **nicht** anwendbar und die Kündigung daher **nicht** bereits mangels Begründung unwirksam.

- Eine **andere Frage** ist, ob die Parteien - obwohl kein Mietverhältnis über Wohnraum im Sinne des § 549 Abs.1 BGB vorliegt - die **Geltung von Wohnraummietvorschriften (konkludent) vereinbart** haben (im Streitfall: das Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB).
- Auch dies ist eine **Auslegungsfrage**: Die Überschrift "Mietvertrag über Wohnraum" u.ä. hat dabei allenfalls indizielle Bedeutung. Im Hinblick auf die Interessenlage der Parteien wird in der Regel zu berücksichtigen sein, dass die speziellen Vorschriften für das Wohnraummietverhältnis **größtenteils mieterschützend** sind und deshalb **für den Vermieter mit Nachteilen** einhergehen.
- **Ergebnis dieser Auslegung**: Im Streitfall auch keine konkludente Vereinbarung der Geltung des wohnraummietrechtlichen Begründungserfordernisses.
- **Folge**: Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung an das Berufungsgericht zwecks Feststellungen zur inhaltlichen Berechtigung der von der Vermieterin geltend gemachten Ansprüche.

2. Mieterhöhungen – Formelle Anforderungen an Modernisierungsmieterhöhungen

a) Modernisierende Instandsetzung und Aufschlüsselung nach Gewerken
(Ausgangsentscheidung: Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NZM 2022, 795; Folgeentscheidungen unter anderem Senatsurteile vom 23. November 2022 - VIII ZR 59/21, WuM 2023, 34; vom 25. Januar 2023 - VIII ZR 29/22, WuM 2023, 285)

Frage: Hat der Vermieter im Rahmen der **Mieterhöhungserklärung nach § 559b BGB** eine **Aufschlüsselung** der Gesamtkosten einer Modernisierungsmaßnahme **nach Gewerken** oder anderen **Bauleistungsbereichen** vorzunehmen?

Entscheidung des Senats: Einer solchen Aufschlüsselung bedarf es **nicht**.

- Die formellen Voraussetzungen an die Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB (Erklärung in Textform, Berechnung der Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten, Erläuterung entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559, 559a BGB) **bilden zwar das notwendige Gegengewicht** zu der dem Vermieter eingeräumten Möglichkeit, die Pflicht des Mieters zur Mietzahlung durch **einseitige** Erklärung zu gestalten.
- Der Mieter soll daher in die Lage versetzt werden, den **Grund und den Umfang der Mieterhöhung auf Plausibilität zu überprüfen** und entscheiden zu können, ob Bedarf für eine eingehendere Kontrolle besteht.
- Bei der Bestimmung der formellen Anforderungen sind aber **auch die Interessen des Vermieters** zu berücksichtigen.
- Eine **Überspannung der Anforderungen** könnte dazu führen, dass der Vermieter **eine inhaltlich berechtigte Mieterhöhung nicht durchsetzen könnte** und ihm der **Anreiz zur Durchführung von seitens des Gesetzgebers ausdrücklich erwünschten Modernisierungsmaßnahmen** genommen würde.
- Deshalb ist es **in formeller Hinsicht ausreichend**, wenn der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung die für **eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme** angefallenen Kosten als **Gesamtsumme** ausweist und einen aus seiner Sicht in den Gesamtkosten enthaltenen **Instandsetzungsanteil** durch die Angabe einer **Quote** oder eines **bezahlten Betrags** kenntlich macht.

- Eine **Aufschlüsselung** der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen **Gewerken** oder anderen **Bauleistungsbereichen** ist **grundsätzlich auch dann nicht erforderlich**,
 - wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen
 - oder Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung
 - oder Maßnahmen an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden.
- Einer solchen **Aufschlüsselung** bedarf es **auch dann nicht**,
 - wenn ein Gewerk sich **übergreifend** auf mehrere Modernisierungsmaßnahmen bezieht (z.B. Malerarbeiten, die sowohl infolge einer Dämmung als auch infolge von Arbeiten an der Heizungsanlage anfallen).
- Ebenso ist es unbedenklich, wenn in der Mieterhöhungserklärung **Bau-nebenkosten** (z.B. Architekten- und Ingenieurleistungen) gebündelt für die Gesamtmaßnahme ausgewiesen werden.
- Denn das **Formerfordernis** nach § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB ist **kein Selbstzweck**.
- **Entscheidend** kommt es - ebenso wie bei einem Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. BGB oder einer Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB - darauf an, ob **für den Mieter** mit der geforderten Information ein **maßgeblicher Erkenntniswert** verbunden ist.
- Dies ist hinsichtlich der Kosten für die einzelnen zu einer bestimmten Modernisierungsmaßnahme beitragenden **Gewerke nicht der Fall**.
- Hingegen ist - anders als ein Teil der Literatur offenbar meint - eine **Aufschlüsselung** der gesamten Modernisierungskosten **nach den einzelnen bestimmten Modernisierungsmaßnahmen** gemäß der Rechtsprechung des Senats **stets erforderlich**.
- Die **Mieterinteressen** werden zudem dadurch geschützt, dass dem Mieter zur Klärung verbleibender Unsicherheiten oder auch zur Kontrolle der Angaben des Vermieters ein **umfassendes Auskunfts- und (Beleg-)Einsichtsrecht** gemäß § 259 BGB analog zur Verfügung steht.
- Ob die vom Vermieter angesetzten Erhöhungsbeträge **tatsächlich zutreffend und angemessen** sind, betrifft **allein die materiell-rechtliche Nachprüfung der Erhöhungserklärung nach § 559 BGB**.
- Dabei trägt der **Vermieter die Darlegungs- und Beweislast** dafür,
 - dass es sich bei den durchgeführten Baumaßnahmen um Modernisierungs- und nicht um Erhaltungsmaßnahmen handelt und
 - dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht (teilweise) auf der Erhaltung dienende Maßnahmen entfallen.
- Wurden **mehrere Modernisierungsmaßnahmen** durchgeführt, kann eine Mieterhöhung auch - sukzessive - **für jede bereits abgeschlossene** Maßnahme erfolgen (vgl. Senatsurteil vom 28. April 2021 - VIII ZR 5/20, NZM 2021, 504 Rn. 14).
- **Hinweis:** (Allein) durch die **vorbehaltlose Bezahlung** der seitens des Vermieters erhöhten Miete ist - mangels entsprechender Erklärungen - weder eine (konkludente) Vereinbarung über die vom Vermieter geltend gemachte

Modernisierungsmieterhöhung zustande gekommen noch hat der Mieter (einseitig) die Schuld anerkannt oder etwaige Rückforderungsansprüche verwirkt (Senatsurteil vom 28. September 2022 - VIII ZR 338/21, juris Rn. 41 ff.)

- **Hinweis:** Zu den formellen Voraussetzungen einer **Modernisierungsmieterhöhung bei preisgebundenem Wohnraum** siehe Senatsurteile vom 6. April 2022 (VIII ZR 246/20, WuM 2022, 357, und VIII ZR 247/20, juris).

b) Anrechnung von Drittmitteln (Senatsurteil vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 416/21, juris)

Sachverhalt: Die **Modernisierungsankündigung** des Vermieters, wonach in der Wohnung des Mieters und im Gebäude verschiedene - einzeln aufgeführte - Maßnahmen zur Einsparung von Energie und zur Verbesserung der Mietsache sowie zeitgleich reine Instandhaltungsarbeiten vorgenommen werden sollten, **enthielt** unter anderem die **Angabe**, dass der **Vermieter beabsichtige**, zur Durchführung der Maßnahmen **Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu beantragen**. Der **Mieterhöhungserklärung** war eine als "Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung" bezeichnete Anlage beigefügt, die auf die Ausführungen zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen im Ankündigungsschreiben Bezug nimmt. Unmittelbare **Angabe zu anrechenbaren Drittmitteln** im Sinne von § 559a BGB finden sich weder in der Mieterhöhungserklärung noch in den beigefügten Unterlagen.

Entscheidung des Senats: Unter den im Streitfall gegebenen Umständen fehlt es an einer (ausreichenden) Erläuterung der Mieterhöhung entsprechend der in § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB genannten Vorschrift des § 559a BGB zur Anrechnung von Drittmitteln. Die Mieterhöhungserklärung ist deshalb formell unwirksam.

- Nach § 559a Abs. 1 BGB gehören vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommene oder mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckte Kosten der Modernisierungsmaßnahmen nicht zu den aufgewendeten Kosten des Vermieters im Sinne des § 559 BGB. Sie dürfen deshalb nicht bei der Erhöhung der Miete nach § 559 Abs. 1 BGB angesetzt und auf den Mieter umgelegt werden.
- Dementsprechend erstreckt § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB das Begründungserfordernis hinsichtlich der Modernisierungsmieterhöhung auch auf die Voraussetzungen zur Anrechnung von Drittmitteln nach § 559a BGB.
- Diesen Anforderungen genügt die Mieterhöhungserklärung im Streitfall **nicht**.
- Im Text dieser Erklärung und in den beigefügten Unterlagen selbst findet sich unmittelbar keine Angabe zu anrechenbaren Drittmitteln im Sinne von § 559a BGB. Aus der maßgeblichen Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers könnte dies zwar als (stillschweigende) Erklärung des Vermieters dahingehend verstanden werden, dass er für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen anrechenbare Drittmittel nicht in Anspruch genommen und deshalb auch Kürzungsbeträge nicht angerechnet habe.
- Dem steht jedoch entgegen, dass die Erhöhungserklärung zugleich („vollumfänglich“) auf das Ankündigungsschreiben Bezug nimmt und dieses den ausdrücklichen Hinweis des Vermieters auf die beabsichtigte Beantragung von -energieeffiziente Maßnahmen unterstützenden - Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau für die Durchführung der Baumaßnahmen enthält.
- Angesichts dieser **unklaren Angaben** ist für den Mieter als Empfänger der Erhöhungserklärung nicht erkennbar geworden, welche Erklärung zur

Inanspruchnahme von gemäß § 559a BGB anrechenbaren Drittmitteln der Vermieter letztlich hat abgeben wollen. Denn in Betracht kommen:

- die Information über eine ursprünglich beabsichtigte, tatsächlich aber nicht erfolgte Beantragung von Drittmitteln,
 - die Erklärung, Drittmittel zwar beantragt, jedoch nicht erhalten zu haben,
 - gewährte Drittmittel seien nicht auf die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen anzurechnen oder bereits vorweg abgezogen und nicht gesondert ausgewiesen
 - oder der Vermieter hat eine Erklärung zu den Drittmitteln in der Mieterhöhungserklärung schlicht vergessen.
- Die Mieterhöhungserklärung ist daher insoweit **nicht geeignet**, dem Mieter diejenigen Informationen zu geben, die dieser benötigt, um den **Grund und den Umfang der Mieterhöhung auf Plausibilität überprüfen** und entscheiden zu können, ob Bedarf für eine eingehendere Kontrolle besteht.

3. Zulässige Miethöhe nach §§ 556d ff. BGB („Mietpreisbremse“)

a) Mieterhöhungsvereinbarung im laufenden Mietverhältnis (Senatsurteil vom 28. September 2022 - VIII ZR 300/21, NJW-RR 2022, 1666)

Frage: Finden die Vorschriften über die Miethöhe in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB - „Mietpreisbremse“) auf eine während eines laufenden Mietverhältnisses getroffene Mieterhöhungsvereinbarung Anwendung?

Entscheidung des Senats: Stimmt der Mieter während eines laufenden Mietverhältnisses einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters zu, liegt darin **in der Regel eine wirksame Vereinbarung über die Erhöhung der Miete**, die den **Rechtsgrund** für die daraufhin erbrachten erhöhten Mietzahlungen bildet.

- Dabei kann die Auslegung der auf den Abschluss der Mieterhöhungsvereinbarung gerichteten Willenserklärungen ergeben, dass Gegenstand der Vereinbarung nicht nur der Erhöhungsbetrag, sondern auch der **neue Gesamtbetrag** ist.
- Dies gilt - soweit keine gegenteiligen Anhaltspunkte bestehen - unabhängig davon, ob die bisherige Miete nach den Vorschriften der §§ 556 d ff. BGB zulässig war.
- Die Vorschriften über die „**Mietpreisbremse**“ (§§ 556d ff. BGB) beziehen sich sowohl nach ihrem Wortlaut als auch nach ihrem Sinn und Zweck sowie nach dem Willen des Gesetzgebers nur auf die **bei Mietbeginn vereinbarte Miete**.
- Deshalb scheiden **sowohl eine unmittelbare als auch eine analoge Anwendung** der Vorschriften über die „Mietpreisbremse“ auf eine nachträglich getroffene Mieterhöhungsvereinbarung aus.

b) Vor-Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB; Senatsurteil vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 229/22, juris)

Frage: Findet die Regelung des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB (Berücksichtigung der Vormiete bei der Ermittlung der zulässigen Miethöhe) auch dann Anwendung, wenn eine ursprünglich vertraglich vereinbarte Vormiete nach den auf das Vormietverhältnis bereits anwendbaren Vorschriften der §§ 556d ff. BGB überhöht war und sich die für das Vormietverhältnis zulässige Miete ihrerseits aus § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt (**Vor-Vormiete**)?

Sachverhalt: Der Mieter mietete ab Juli 2017 eine rund 38 m² große Wohnung in Berlin, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne von § 556d Abs. 1, 2 BGB liegt. Die **Nettokaltmiete** betrug zunächst 460 € (**11,98 €/m²**). Die **ortsübliche Vergleichsmiete** lag bei 255,29 € (**6,65 €/m²**). Der vorherige Mieter schuldete gemäß dem kurz nach Inkrafttreten der Mietenbegrenzungsverordnung abgeschlossenen Mietvertrag eine Nettokaltmiete von 422 € (10,99 €/m²; **Vormiete**). Zuvor hatte der Beklagte die streitgegenständliche Wohnung seit März 2014 zu einer Nettokaltmiete von 380 € (10 €/m²) vermietet (**Vor-Vormiete**).

Der Mieter hat (vereinfacht dargestellt) im Wege der Feststellungsklage die an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientierte Herabsetzung der Miete sowie die Rückzahlung aus seiner Sicht überzahlter Miete verlangt. Der Vermieter hat widerklagend die Feststellung begehrt, dass die geschuldete Miete unter Zugrundelegung der Vor-Vormiete zu bemessen ist. Das **Amtsgericht** hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Das **Landgericht** hat die Klage abgewiesen und hat zur Bestimmung der zulässigen Miethöhe auf die **Vor-Vormiete** abgestellt.

Entscheidung des Senats: Das Berufungsgericht hat **zu Recht** im Streitfall die Ausnahmenvorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB für anwendbar gehalten, obwohl die vertraglich vereinbarte Vormiete nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB überhöht war. Zutreffend hat es dabei einen Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer **Miete in Höhe der Vormiete, soweit diese ihrerseits auf der Grundlage der Vor-Vormiete nach § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB zulässig war**, für gegeben erachtet.

- **Ausgangspunkt:** Eine Vereinbarung über eine nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB unzulässig hohe Miete ist gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB in der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent (§ 556d Abs. 1 BGB) oder - sollte diese höher sein - **in Höhe der Vormiete** (§ 556e Abs. 1 BGB) **wirksam**. Nur der die zulässige Miete überschreitende Teil der Vereinbarung ist unwirksam (§ 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB).
- **Der Anwendung von § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB steht nicht entgegen**, dass in dem hier ebenfalls bereits den Regelungen der §§ 556d ff. BGB unterliegenden **Vormietverhältnis** eine hiernach **unzulässig überhöhte Miete vereinbart** worden war. Vielmehr ist als **geschuldete Vormiete auch in diesem Fall** die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB **auf die zulässige Höhe - nämlich auf die Höhe der Miete aus dem Vor-Vormietverhältnis (das seinerseits den Regelungen der §§ 556d ff. BGB noch nicht unterlag) - reduzierte Miete** (also die **Vor-Vormiete**) anzusehen.
- Hierfür sprechen sowohl der **Wortlaut des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB** als auch die **historische** und die **teleologische Auslegung** dieser Vorschrift. Der Gesetzgeber wollte mit den Regelungen über die zulässige Miethöhe unangemessene Preissteigerungen bei Wiedervermietungen verhindern, ohne die mietvertraglichen Regelungen im Übrigen - insbesondere auch hinsichtlich der zulässigen Miethöhe - für unwirksam zu erklären und ohne eine Senkung der Miete im Verhältnis zu der im Vormietverhältnis erzielten Miete zu bewirken (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 16, 29 f., 33; Senatsurteil vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, juris Rn. 51).

c) Verjährung des Auskunftsanspruchs des Mieters nach § 556g Abs. 3 BGB
(Senatsurteile vom 12. Juli 2023 - VIII ZR 375/21, VIII ZR 8/22, VIII ZR 60/22 und VIII ZR 125/22; jeweils juris)

Frage: Wann beginnt die Verjährung des Auskunftsanspruchs nach § 556g Abs. 3 BGB, mit dem der Mieter vom Vermieter Auskunft über diejenigen Tatsachen verlangen kann, die für die

Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften über die sogenannte Mietpreisbremse maßgeblich sind?

Sachverhalt: In den vier parallelen Revisionsverfahren hatten die Vermieter dem Auskunftsanspruch der Mieter jeweils entgegengehalten, dieser sei verjährt, da die hier anzuwendende regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren abgelaufen sei. Die zuständigen Berufungszivilkammern des Landgerichts Berlin waren bei der Prüfung der möglichen Verjährung zu unterschiedlichen Rechtsauffassungen und in der Folge auch zu unterschiedlichen Ergebnissen hinsichtlich der Klage gelangt.

- Nach der **einen Auffassung** verjährt der Auskunftsanspruch des Mieters nach § 556g Abs. 3 BGB grundsätzlich selbständig und unabhängig von dem Rückzahlungsanspruch innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB), die gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit dem Ende des Jahres beginnen soll, in dem der Mietvertrag geschlossen wurde.
- Nach der **anderen Auffassung** kann dieser Auskunftsanspruch wegen seiner Ausgestaltung als Hilfsanspruch jedenfalls nicht vor dem Rückzahlungsanspruch des Mieters verjähren.

Entscheidung des Senats: Beide Auffassungen treffen **nicht** zu.

- Die den Interessen des Mieters und des Vermieters bestmöglich Rechnung tragende Lösung liegt zeitlich (regelmäßig) zwischen den beiden zuvor genannten Auffassungen und besteht darin, dass die **Verjährung des Auskunftsanspruchs** - was von den Berufungsgerichten nicht erwogen worden ist - **mit dem Auskunftsverlangen des Mieters beginnt**.
- Dabei setzt ein Auskunftsverlangen des Mieters die Verjährung des Auskunftsanspruchs auch dann **einheitlich in Gang**, wenn es sich ausdrücklich nur auf einen Teil der vom Vermieter geschuldeten Auskünfte bezieht; eine verjährungsrechtliche Aufsplitterung des einheitlichen Auskunftsanspruchs kommt **nicht** in Betracht
- **Begründung des Senats:** Der **Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB** unterliegt - wie andere gesetzliche Auskunftsansprüche auch - **selbständig der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren** (§ 195 BGB).
- Er kann **unabhängig von dem Rückzahlungsanspruch des Mieters** gemäß § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB - und damit **auch zeitlich vor diesem** - verjähren.
- Zwar handelt es sich bei dem Auskunftsanspruch um einen **Hilfsanspruch** zu dem auf Rückzahlung gerichteten Hauptanspruch des Mieters. Er **unterscheidet** sich aber maßgeblich dadurch von dem Auskunftsanspruch gemäß § 242 BGB (Treu und Glauben), der nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich nicht vor dem Hauptanspruch verjährt, dass der Gläubiger (Mieter) nicht erst auf der Grundlage der Auskunft in die Lage versetzt wird, seinen Zahlungsanspruch zu verfolgen und durchzusetzen.
- Der Mieter benötigt die Auskunft des Vermieters zu den preisbildenden Faktoren grundsätzlich **nicht**, um einen Rückzahlungsanspruch gemäß § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB schlüssig darlegen und gegebenenfalls beweisen zu können. Denn er muss im Rückforderungsprozess lediglich die Anwendbarkeit und die Voraussetzungen des Grundtatbestandes des § 556d BGB sowie die ordnungsgemäße Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB darlegen und beweisen.

- Die nach § 556g Abs. 3 BGB vom Vermieter zu erteilende Auskunft dient vornehmlich dazu, dass der Mieter das mit einem Rückforderungsprozess - insbesondere mit Blick auf die zugunsten des Vermieters wirkenden Ausnahmetatbestände der §§ 556e, 556f BGB - verbundene Risiko besser einschätzen kann.
- Für den **Beginn der Verjährungsfrist** kommt es beim **Auskunftsanspruch** nach § 556g Abs. 3 BGB nicht auf das Entstehen dieses Anspruchs (§ 199 Abs. 1 BGB), sondern auf dessen Geltendmachung durch den Mieter an. Die Verjährungsfrist beginnt daher nicht gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit dem Ende des Jahres, in dem der Mietvertrag geschlossen wurde und der Auskunftsanspruch somit entstanden ist, sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters.
- Denn bei dem Auskunftsanspruch des Mieters nach § 556g Abs. 3 BGB handelt es sich rechtlich um einen sogenannten "**verhaltenen Anspruch**".
- Ein verhaltener Anspruch ist dadurch **gekennzeichnet**, dass der Gläubiger die Leistung jederzeit verlangen kann, der Schuldner die Leistung jedoch nicht von sich aus erbringen muss beziehungsweise nicht leisten darf, bevor sie der Gläubiger verlangt.
- Ein **weiteres Merkmal** eines verhaltenen Anspruchs ist, dass seine Entstehung im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB und das Verlangen des Gläubigers nach Leistung zeitlich auseinanderfallen (können), weswegen - abstrakt - die Gefahr besteht, dass der Anspruch zum Zeitpunkt seiner Geltendmachung bereits verjährt ist.
- Diese Voraussetzungen sind bei dem Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB erfüllt.
- Die **Gesetzesauslegung bestätigt**, dass es sich bei diesem Auskunftsanspruch um einen **verhaltenen Anspruch** handelt, dessen Verjährung erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters beginnt.
- Schon nach dem **Gesetzeswortlaut** ist der Vermieter (erst) "**auf Verlangen des Mieters**" zur Auskunftserteilung verpflichtet. Dies entspricht der üblichen gesetzlichen Terminologie bei anderen als verhalten angesehenen Ansprüchen.
- Auch der **Sinn und Zweck des Gesetzes** spricht hierfür, da der Gesetzgeber den Auskunftsanspruch nach § 556g Abs. 3 BGB als Mittel zur Durchsetzung des mit den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB beabsichtigten sozialen Mieterschutzes angesehen hat und mit diesem Auskunftsanspruch das durch die strukturelle Unterlegenheit bedingte **Informationsdefizit des Mieters ausgleichen** wollte. Dementsprechend steht die Geltendmachung des Auskunftsanspruchs gemäß § 556g Abs. 3 BGB **im Belieben des Mieters**.
- Nach der **gesetzlichen Systematik** ist die Geltendmachung des Auskunftsanspruchs weder in zeitlicher Hinsicht eingeschränkt noch davon abhängig, dass der Vermieter dem Mieter in irgendeiner Weise konkreten Anlass zur Prüfung der Zulässigkeit der Miethöhe gegeben hätte.
- Der Umstand, dass bei Heranziehung des Rechtsinstituts des verhaltenen Anspruchs der **Auskunftsanspruch des Mieters bereits verjährt sein kann, obwohl noch ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete in Betracht kommt**, rechtfertigt ein Aufschieben des Verjährungsbeginns über den Zeitpunkt des Auskunftsverlangens hinaus nicht, da der Mieter nach dem (ersten) Auskunftsverlangen immerhin drei Jahre - und damit genügend - Zeit für eine eventuelle Klage hat.

- Der **Vermieter** wiederum wird durch den unter Umständen langen Zeitraum nach Vertragsschluss bis zum Verjährungseintritt **auch nicht etwa unangemessen belastet**, da er die Umstände, über die er den Mieter zu informieren hat, in der Regel kennt oder ohne weiteres ermitteln kann, und die Vorhaltung dieser Informationen ohnehin in seinem eigenen Interesse liegt, da sie sich insbesondere auf die eine höhere Miete erlaubenden (von ihm darzulegenden und zu beweisenden) Ausnahmetatbestände der §§ 556e, 556f BGB (Vormiete, Modernisierung etc.) beziehen.
- Hinweis: Den vom Senat entschiedenen Fällen lag zwar jeweils die **bis zum 31. Dezember 2018 geltende Rechtslage** zugrunde. Der Umstand, dass mit der seit dem 1. Januar 2019 geltenden Regelung des **§ 556g Abs. 1a BGB** eine weitere - vorvertragliche - Auskunftspflicht des Vermieters normiert wurde, dürfte an der vom Senat vorgenommenen Einordnung des - nach aktueller Rechtslage weiterhin bestehenden - Auskunftsanspruchs gemäß § 556g Abs. 3 BGB jedoch **nichts** ändern.

d) Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (§ 556d Abs. 1, § 556e Abs. 1 BGB) im Fall des **Abschlusses separater Verträge über Wohnung (Indexmiete) und Keller** (Senatsurteil vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, juris)

Frage: Ist im Rahmen der Prüfung der zulässigen Miethöhe gemäß den Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB - hier: im Hinblick auf eine gemäß § 556e Abs. 1 BGB berücksichtigungsfähige **Vormiete**) bei von den Mietvertragsparteien **separat** geschlossenen Verträgen über die Anmietung einer **Wohnung** und über die Nutzung eines **Kellers** auf den sich aus der Summe der Mietentgelte für die Wohnung und den Keller ergebenden Gesamtbetrag oder nur auf die für die Wohnung vereinbarte Miete abzustellen? Wie ist die zulässige Miethöhe zu ermitteln, wenn die Parteien in Bezug auf die Mietwohnung eine **Indexmiete** vereinbart haben?

Sachverhalt: Die Vorinstanzen haben angenommen, die Wohnung und der Keller seien aufgrund eines einheitlichen Mietvertrags vermietet worden und haben daher auf den Gesamtbetrag abgestellt.

Entscheidung des Senats: Unter Zugrundelegung der Feststellungen des Berufungsgerichts ist von **getrennten Verträgen** auszugehen und deshalb im Rahmen der §§ 556d ff. BGB) **nur auf den Betrag der Wohnungsmiete** abzustellen.

- Der Senat hat seine **Rechtsprechung bestätigt**, wonach bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage oder einen Stellplatz eine **tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit** der beiden Vereinbarungen spricht. Es bedarf dann der **Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände**, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage beziehungsweise den Stellplatz nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Für einen **Keller** - wie im Streitfall - gilt im Grundsatz nichts Anderes.
- **Besondere Umstände**, die für einen auf den Abschluss eines einheitlichen Mietvertrags über Wohnung und Keller gerichteten übereinstimmenden Parteiwillen sprechen, liegen im Streitfall **nicht** vor.
- Wohnung und Keller befinden sich zwar **in demselben Gebäude**, was in der Regel für die Annahme einer rechtlichen Einheit der Mietverhältnisse spricht. Im Streitfall ergibt sich jedoch die **Eigenständigkeit beider Verträge** aus deren **eindeutigen Wortlaut** sowie aus den **erheblichen Abweichungen hinsichtlich wesentlicher Vertragsbestandteile**.

- Die Kellernutzungsvereinbarung enthält die ausdrückliche Bestimmung, dass diese **"unabhängig** von gegebenenfalls nebenher bestehenden Miet- oder Nutzungsverträgen für Wohn-/Gewerberäume oder Stellplätze" bestehen soll.
- Zudem enthält die Kellernutzungsvereinbarung einen Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Dauer von **zehn Jahren**, der Wohnungsmietvertrag hingegen einen solchen lediglich für die Dauer von **zwei Jahren**. Für die anschließende Zeit sind in den beiden Verträgen **unterschiedliche Kündigungsfristen** vorgesehen.
- Außerdem **unterscheiden** sich die Bedingungen über die Gestaltung und Veränderung des jeweils vereinbarten **Mietentgelts** maßgeblich voneinander.
- Schließlich ist auch **kein Anhaltspunkt dafür ersichtlich**, dass der **Abschluss separater Verträge** hier erfolgt sein könnte, **um die Vorschriften über die „Mietpreisbremse“ zu unterlaufen**.
- Kommt es - wie im Streitfall - für die Bemessung der zulässigen Miete auf die Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB) an, ist zu beachten, dass deren Bestimmung eine **Identität des Leistungsgegenstands des Vermieters** voraussetzt, weshalb selbst für den - hier nicht gegebenen - Fall, dass ein einheitliches (Nach-)Mietverhältnis über eine Wohnung und einen Keller vorläge, nicht - wie die Vorinstanzen dies getan haben - die Summe der Mietentgelte für Wohnung und Keller dem zuletzt vom Vermieter geschuldeten Entgelt allein für die Wohnung gegenübergestellt werden könnte.
- Haben die Parteien des (Nach-)Mietverhältnisses eine **Indexmiete** vereinbart, ist gemäß § 557b Abs. 4 BGB - wonach die §§ 556d bis 556g BGB nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden sind - zunächst ein Vergleich zwischen der Ausgangsmiete des (Nach-)Mietverhältnisses mit der vom Vermieter zuletzt geschuldeten Nettokaltmiete vorzunehmen. Für die **Berechnung** etwaiger **Rückzahlungsansprüche** des Mieters nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB ist die **Vergleichs(vor)miete** sodann **zu indexieren** und der von dem (Nach-)Mieter gezahlten indexierten Miete gegenüberzustellen.

e) **Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015** (Senatsurteil vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, juris)

- Der Senat hat in diesem Urteil - **erneut** (vgl. nur Senatsurteile vom 11. November 2020 - VIII ZR 369/18, NZM 2021, 220 Rn. 39; vom 19. Januar 2022 - VIII ZR 123/21, NZM 2022, 202 Rn. 20, 24 f.) - seine **Rechtsprechung bestätigt, dass die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken begegnet** und insbesondere von einer **wirksamen und rechtzeitigen Bekanntmachung der Verordnungsbegründung** auszugehen ist (im Anschluss an das Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 80 ff.).
- Die im Streitfall vorgelegten **Erklärungen der beteiligten Stellen des Landes Berlin** über die zur Veröffentlichung der Verordnung vorgenommenen Schritte **bestätigen eindeutig** das Ergebnis der Prüfung durch den Senat (siehe hierzu im Einzelnen Senatsurteil vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, juris Rn. 21 ff.).

4. Mängel der Wohnung

Senatsbeschluss vom 19. Juli 2022 - VIII ZR 194/21, NZM 2023, 30 (zur Ausstattung der Wohnung mit einer Gasetagenheizung)

Frage: Hat der Wohnungsmieter einen Anspruch auf die Reparatur bzw. den Austausch einer defekten Gasetagenheizung, wenn der Vermieter ihm stattdessen anbietet, die Wohnung an die im Gebäude schon vorhandene Zentralheizung anzuschließen?

Sachverhalt: Die von den klagenden Mietern im Jahr 2008 angemietete Wohnung ist mit einer Gasetagenheizung ausgestattet, die auch der Warmwasserversorgung dient. In dem Mehrfamilienhaus ist seit dem Jahr 2015 eine Zentralheizung mit Warmwasserversorgung eingebaut, an die die meisten Wohnungen des Hauses - nicht jedoch diejenige der Kläger - angeschlossen wurden. Im November 2016 zeigten die Kläger einen **nicht mehr zu reparierenden Ausfall der Gasetagen-heizung** an und forderten den Vermieter unter Fristsetzung auf, die Beheizbarkeit der Wohnung sowie die Warmwasserversorgung wiederherzustellen. Für den Fall des erfolglosen Fristablaufs kündigten sie die Durchführung einer **Ersatzvornahme** an. Der Vermieter bot den Klägern den Anschluss der Wohnung an die zentrale Wärmeversorgungsanlage an. Dies lehnten die Kläger ab. Nach Ablauf der von ihnen gesetzten Frist **ließen die Kläger die defekte Gastherme austauschen**. Mit ihrer Klage haben die Mieter den Ersatz der hierfür entstandenen **Aufwendungen in Höhe von rund 3.400 €** begehrt. **Während des Prozesses**, also nach erfolgtem Austausch der Gastherme, hat der Vermieter gegenüber den Klägern die **Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen** - unter anderem den Anschluss ihrer Wohnung an die zentrale Wärmeversorgungsanlage - **angekündigt** und sodann im Wege der Widerklage unter anderem die Duldung des Anschlusses der Wohnung an die zentrale Wärmeversorgungsanlage verlangt und den Abriss der Gasetagenheizung begehrt.

Das **Amtsgericht** hat der Zahlungsklage in nahezu vollem Umfang stattgegeben. Die Widerklage hat es abgewiesen. Das **Landgericht** hat die Berufung des Vermieters zurückgewiesen. Die Revision hat es beschränkt auf den mit der Klage geltend gemachten Anspruch auf Zahlung von Aufwendungsersatz nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB zugelassen.

Entscheidung des Senats: Zurückweisung der Revision - soweit zugelassen - nach § 552a ZPO, da das Berufungsgericht **im Ergebnis rechtsfehlerfrei** den **Aufwendungsersatzanspruch** der Mieter **bejaht** hat.

- Soweit - wie hier - eine ausdrückliche oder auch eine - ebenfalls zwei übereinstimmende Willenserklärungen erfordernde - konkludente Parteivereinbarung zur Beschaffenheit der Mietsache fehlt, ist nach der Rechtsprechung des Senats der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses und den daraus in - gegebenenfalls ergänzender - Auslegung abzuleitenden Standards, insbesondere nach der Mietsache und deren beabsichtigter Nutzung sowie der Verkehrsanschauung unter Beachtung des in § 242 BGB normierten Grundsatzes von Treu und Glauben zu bestimmen.
- Ist eine **Wohnung von Anfang an mit einer Gasetagenheizung ausgestattet**, kann der **vertragsgemäße Zustand** im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB **diese konkrete Art der Beheizungsmöglichkeit** umfassen, insbesondere, wenn sie für den Mieter mit Vorteilen (höheres Maß an Temperatur- und Kostenkontrolle) gegenüber einer anderen Art der Beheizung, etwa einer zentralen Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage, verbunden ist.

- Der Vermieter ist demnach in der Regel zur Erhaltung der Gasetagen-heizung, gegebenenfalls also auch zu deren Austausch, verpflichtet.
- Durch den - stattdessen angebotenen - Anschluss der Wohnung an eine zentrale Wärmeversorgungsanlage kann der Vermieter diese Pflicht grundsätzlich nicht erfüllen.
- Ob und inwieweit etwas Anderes gilt, wenn der Mieter den Anschluss seiner Wohnung an eine zentrale Wärmeversorgungsanlage - als Modernisierungsmaßnahme - gemäß § 555d BGB zu dulden hat, **hatte der Senat nicht zu entscheiden**, weil im Streitfall die Voraussetzungen für eine solche - bereits zum Zeitpunkt des Mangelbeseitigungsverlangens der klagenden Mieter bestehende - Duldungspflicht nicht vorlagen. Denn es fehlte bereits an einer Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB.

5. Kündigung des Mietverhältnisses

a) Die Schonfristzahlung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB; zuletzt Senatsurteil vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 307/21, NZM 2023, 28)

Der Senat hat in diesem Urteil (erneut) seine **Rechtsprechung bestätigt**, dass ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle **lediglich** Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte **fristlose, nicht jedoch** für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte **ordentliche Kündigung** hat.

Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem **eindeutigen Willen des Gesetzgebers**, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war.

b) Der Härteeinwand des Mieters nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB (Senatsurteil vom 26. Oktober 2022 - VIII ZR 390/21, NZM 2023, 35; Senatsbeschlüsse vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, NJW-RR 2023, 229; vom 30. August 2022 - VIII ZR 429/21, NZM 2022, 831)

Der Senat hatte sich (auch) in jüngerer Zeit mehrfach mit dem Härteeinwand des Mieters nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB zu befassen. Hierbei ging es insbesondere um die **grundsätzlichen Fragen**, welche Anforderungen an die Darlegung einer unzumut-baren Härte durch den Mieter zu stellen sind, wie die gerichtliche Prüfung des Härteeinwands zu erfolgen hat und unter welchen Voraussetzungen ein gerichtliches Sachverständigengutachten einzuholen ist.

- **Grundsätzliche Prüfungsreihenfolge:**
 - (1) Liegt eine **Härte** auf Seiten des Mieters oder eines Haushaltsangehörigen vor?
 - (2) Wenn ja: **Abwägung** mit den Interessen des Vermieters
 - (3) Prüfung der Modalitäten der **Fortsetzung des Mietverhältnisses** (§ 574a BGB)
- **Maßgebender Zeitpunkt:** Schluss der mündlichen Verhandlung in der (jeweiligen) Tatsacheninstanz.

(1) Zum Vorliegen einer Härte:

- **Grundsatz:** Die dem Mieter drohenden **Nachteile** müssen sich von den mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten **deutlich abheben**.

Bei Gesundheitsgefahren erforderlich:

- Die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation eines (schwer) erkrankten Mieters im Falle eines Wohnungswechsels
- oder: der Gesundheitszustand des Mieters lässt einen Umzug gar nicht zu.
- Erforderlich ist diesbezüglich jeweils ein substantiiertes Vortrag des Mieters.
 - Der erforderliche hinreichend substantiierte Vortrag des Mieters kann insbesondere durch Vorlage eines **(ausführlichen) fachärztlichen Attests** untermauert werden.
- Folge - auch mit Blick auf das Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) - ist das regelmäßig bestehende Erfordernis der **Einholung eines Sachverständigengutachtens**
 - zum Gesundheitszustand und den damit verbundenen Einschränkungen
 - zu den gesundheitlichen Folgen eines Umzugs
 - zum Schweregrad zu erwartender Gesundheitsbeeinträchtigungen
 - zur Wahrscheinlichkeit von deren Eintreten.
- Bei der Prüfung des **Vorliegens einer Härte** - und **ebenso bei** deren Gewichtung im Rahmen der nachfolgend vorzunehmenden **Interessenabwägung** zwischen den berechtigten Belangen des Mieters und denen des Vermieters - ist auch zu berücksichtigen, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch die **Unterstützung des Umfelds des Mieters** bzw. durch **begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen** mindern lassen.
- Dabei ist vom Mieter **jedes zumutbare Bemühen um eine Verringerung des Gesundheitsrisikos** zu verlangen.
- Bei **mangelnder Therapiebereitschaft** des Mieters ist eine umfassende Abwägung der Gesamtumstände des Einzelfalls erforderlich.
- Dabei steht eine mangelnde Therapiebereitschaft dem Härteeinwand dann nicht entgegen, wenn die **Ablehnung der Therapie krankheitsbedingt erfolgt**, etwa weil die Einsichtsfähigkeit des Mieters in eine Therapiebedürftigkeit auf Grund seiner (psychischen) Erkrankung nicht oder nur eingeschränkt besteht.

(2) Zur Interessenabwägung:

- Erforderlich ist eine **Abwägung** zwischen den berechtigten Belangen des Mieters und denen des Vermieters (Härte auf Seiten des Mieters ./.. berechnigte Interessen des Vermieters).
- Dabei ist eine **umfassende Einzelfallabwägung** vorzunehmen.
- Die vom **Vermieter** beabsichtigte **Lebensplanung** ist hier - ebenso wie bei der Prüfung des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) - **zu respektieren** und zu Grunde zu legen, z.B. die derzeitige **Wohnsituation** des Vermieters, ebenso eine dem Mieter etwa

angebotene **Ersatzwohnung** (ein solches Angebot muss bei der erforderlichen Würdigung und Gewichtung der beiderseitigen Belange allerdings – insbesondere bei **krankheitsbedingter Ablehnung** durch den Mieter - nicht entscheidend sein).

(3) Zu den Modalitäten der Fortsetzung des Mietverhältnisses (§ 574a Abs. 2 BGB):

- Das Mietverhältnis wird so lange fortgesetzt, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Es handelt sich um eine **Ermessensentscheidung des Gerichts**. Hierbei hat das Gericht eine **umfassende Würdigung und Gewichtung der beiderseitigen Belange** vorzunehmen.
- Im **Regelfall** soll die **Fortsetzung** des Mietverhältnisses nach § 574 Abs. 2 BGB **nur auf bestimmte Zeit** erfolgen.
- Hinsichtlich der **Dauer der Fortsetzung** kann bei Gesundheitsgefahren der – hypothetische – Zeitraum einer Therapie nicht per se als Fortsetzungszeitraum angenommen werden.
- Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, kann das Gericht **geänderte Bedingungen** bestimmen (§ 574a Abs. 1 Satz 2 BGB), z.B. eine Anpassung der Miete (auf die ortsübliche Vergleichsmiete) vornehmen.
- Ist **ungewiss**, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund derer die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, kann das Gericht nach **§ 574a Abs. 2 Satz 2 BGB** durch Urteil **bestimmen, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird**.
- Die Möglichkeit einer (erneuten) **Kündigung** des Mietverhältnisses besteht **in diesem Fall** für den Vermieter **gemäß § 574c Abs. 2 Satz 2 BGB (nur) dann**, wenn eine **erhebliche Veränderung der Umstände** eingetreten ist, die im Rahmen der Ermessensentscheidung des Gerichts für die Fortsetzung bestimmend waren (etwa der Eintritt einer unvorhergesehenen wesentlichen Besserung der gesundheitlichen Situation des Mieters oder eine erhebliche Veränderung des Nutzungsbedarfs des Vermieters bzw. der Dringlichkeit dieses Bedarfs). In diesem Fall kann der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses (nur) nach § 574 BGB unter Berücksichtigung und Würdigung der dann bestehenden, wesentlich veränderten Umstände verlangen.
- **Prozessual**: Die Anordnung einer Fortsetzung des Mietverhältnisses hat das Gericht nach § 308a ZPO **auch ohne Antrag des Mieters** von Amts wegen zu treffen.
- Der Mieter kann aber - trotz § 308a ZPO - im Falle einer Räumungsklage des Vermieters auch eine **(Hilfs-)Widerklage** auf Fortsetzung des Mietverhältnisses erheben.

6. Fiktive Schadensbemessung im Mietrecht

Senatsurteil vom 19. April 2023 - VIII ZR 280/21, NZM 2023, 498

Frage: Gilt der Grundsatz, dass bei Schadensersatzansprüchen, die nach beendetem Mietverhältnis geltend gemacht werden, eine fiktive Schadensbemessung - also nach den **erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten ("fiktiven") Kosten** - zulässig ist, auch dann, wenn es um den Ersatz von Schäden an der Mietsache, also um einen **Schadensersatzanspruch neben der Leistung** (§ 280 Abs. 1 BGB) geht?

Entscheidung des Senats: Der Senat hatte bereits entschieden, dass bei nach beendetem Mietverhältnis geltend gemachten **Schadensersatzansprüchen statt der Leistung** (etwa wegen der Verletzung der Pflicht des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen) - auch nach der insoweit für das Werkvertragsrecht geänderten Rechtsprechung des VII. Zivilsenats des BGH - eine fiktive Schadensbemessung zulässig bleibt (vgl. Senatsbeschlüsse vom 26. April 2022 - VIII ZR 364/20, NZM 2022, 957; vom 10. Mai 2022 - VIII ZR 277/20, NZM 2022, 873).

- **Gleiches gilt** nach der nunmehr getroffenen Entscheidung des Senats, wenn der Vermieter Ansprüche wegen einer behaupteten Beschädigung der Mietsache, also einen sein Integritätsinteresse betreffenden **Schadensersatzanspruch neben der Leistung** (§ 280 Abs. 1 BGB), geltend macht.
- Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Fall der Beschädigung einer Sache die Regelung des § 249 Abs. 2 BGB Anwendung findet, wonach der Geschädigte wahlweise Naturalrestitution oder Geldersatz verlangen kann (§ 249 Abs. 2 Satz 1 BGB) und - wie die Regelung in § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB zeigt - im letzteren Fall der erforderliche Geldbetrag nicht bereits angefallen sein muss, mithin fiktiv bemessen werden kann.
- Dem steht nicht entgegen, dass der VII. Zivilsenat des BGH für Schadensersatzansprüche neben der Leistung wegen eines Planungs- und Überwachungsfehlers des Architekten eine fiktive Schadensbemessung ebenfalls verneint hat; denn zum einen beruht diese Rechtsprechung allein auf den Besonderheiten des Werkvertragsrechts und zum anderen fallen die genannten Ansprüche nicht unter die Regelung des § 249 Abs. 2 BGB.

7. Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache

Senatsurteil vom 31. August 2022 - VIII ZR 132/20, NJW 2022, 3419

Frage: Verjähren Ansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache auch dann erst sechs Monate nach dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Sache zurückerhält (§ 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB), wenn die den Schaden auslösende Pflichtverletzung des Mieters bei Klageerhebung **mehr als 30 Jahre** zurückliegt?

Sachverhalt: Die Mieter statteten das Badezimmer der von ihnen im Jahr 1981 angemieteten Wohnung bald danach (jedenfalls **vor 1984**) mit einem Fliesenfußboden nebst Bodenabfluss aus. Die Arbeiten wurden nicht fachgerecht ausgeführt, weil eine Dichtung unterhalb der Fliesen nicht erstellt wurde. Im **Juli 2016** drang in dem Badezimmer der darunter gelegenen Wohnung schwallartig Wasser durch die Decke. Es wurde festgestellt, dass die Decke einsturzgefährdet war, weil mehrere Deckenbalken durch über Jahre eingedrungene Feuchtigkeit beschädigt worden waren. Die von den Vermietern im Jahr **2017** erhobene, auf **Schadensersatz** gerichtete **Klage ist in den Vorinstanzen - wegen Verjährung - ohne Erfolg geblieben.**

Entscheidung des Senats: Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung

- Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren gemäß § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB innerhalb von sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Sache zurückerhält.

- Dieser (kurzen) Verjährung unterliegen nicht nur mietvertragliche Ersatzansprüche, sondern auch aus demselben Sachverhalt herrührende **konkurrierende Ansprüche** des Vermieters aus unerlaubter Handlung.
- Die vom Berufungsgericht herangezogene Regelung des § 199 Abs. 3 Nr. 2 BGB, wonach bestimmte Schadensersatzansprüche, u.a. solche - wie im Streitfall in Betracht kommend - aus der Verletzung des Eigentums, ohne Rücksicht auf ihre Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an verjähren, ist auf Ansprüche, die unter **§ 548 BGB** fallen, **nicht** anwendbar, weil diese Regelung für bestimmte mietrechtliche Ansprüche eine **abschließende Sonderregelung** enthält.
- Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache können daher **nicht vor der Rückgabe der Mietsache** verjähren.

8. Das Betretungsrecht des Vermieters

Senatsurteil vom 26. April 2023 - VIII ZR 420/21, WuM 2023, 403

Frage: Kann der Vermieter die vermietete Wohnung zwecks einer **Besichtigung mit Kaufinteressenten** auch dann betreten, wenn der - **psychisch erkrankte - Mieter** einwendet, er sei durch die Besichtigung der Gefahr schwerwiegender Gesundheitsbeeinträchtigungen oder gar einer Lebensgefahr ausgesetzt ?

Entscheidung des Senats: Grundsätzlich besteht eine **vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht** des Wohnraummieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen **konkreten sachlichen Grund** (hier: beabsichtigte Veräußerung der Wohnung) gibt. Eine solche Pflicht kann sich zudem aus einer entsprechenden **Vereinbarung im Mietvertrag** ergeben.

- Angesichts der **in der Regel geringfügigen Beeinträchtigung** der von Art. 13 Abs. 1 GG (Recht des Mieters „in Ruhe gelassen“ zu werden; siehe hierzu bereits BVerfGE 89, 1, 23; BVerfG, NJW-RR 2004, 440, 441; Senatsurteil vom 24. Juni 2014 - VIII ZR 289/13, NJW 2014, 2566 Rn. 18) und Art. 14 Abs. 1 GG (Besitzrecht des Mieters) geschützten Interessen des Mieters **treten diese in der Regel** hinter dem ebenfalls von Art. 14 GG geschützten Interesse des Vermieters, über sein Eigentum frei verfügen und dieses bei Bedarf veräußern zu können, **zurück**.
- Etwas Anderes **kann ausnahmsweise gelten**, wenn der Mieter - unter den besonderen Umständen des Einzelfalls - durch die Besichtigung der Wohnung der **Gefahr schwerwiegender Gesundheitsbeeinträchtigungen** oder gar einer **Lebensgefahr** ausgesetzt und damit in seinem Grundrecht aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG beeinträchtigt wäre.
- Im Falle einer entsprechenden Einwendung des Mieters bedarf es einer **besonders sorgfältigen Prüfung**, etwa - wie im Streitfall - durch Einholung eines psychiatrischen Gutachtens, und einer anschließenden Abwägung der widerstreitenden Interessen.
- Dabei gilt es die Folgen einer - unter Umständen dauerhaften - Zutrittsverweigerung für den Vermieter einerseits und die Auswirkungen einer Zutrittsgewährung für den Mieter andererseits zu beachten, wobei **Möglichkeiten der Abmilderung** der gesundheitlichen Auswirkungen für den Mieter, etwa indem er sich bei der

Wohnungsbesichtigung durch eine **Vertrauensperson oder einen Rechtsanwalt vertreten** lässt, zu berücksichtigen sind.

9. Die Rauchwarnmelder-Trias

a) **Miete von Rauchwarnmeldern als nicht umlagefähige Betriebskosten** (Senatsurteil vom 11. Mai 2022 - VIII ZR 379/20, NJW-RR 2022, 877)

Frage: Können die Kosten für die **Anmietung von Rauchwarnmeldern** als sonstige Betriebskosten nach § 2 Satz 1 Nr. 17 BetrKV umgelegt werden? Das **Berufungsgericht** sah in den Mietkosten „**verkappte Anschaffungskosten**“.

Entscheidung des Senats: Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich **nicht** um **sonstige Betriebskosten** im Sinne von § 2 Satz 1 Nr. 17 BetrKV, sondern - da sie **den Kosten für den Erwerb** von Rauchwarnmeldern **gleichzusetzen** sind - um betriebskostenrechtlich **nicht umlagefähige Aufwendungen**.

- **Ausgangspunkt: Legaldefinition** der Betriebskosten in § 1 BetrKV.
- **Abgrenzung in § 1 Abs. 2 BetrKV:** Neben den in § 1 Abs. 2 BetrKV ausdrücklich ausgenommenen Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten gehören auch etwaige Kapital- und Finanzierungskosten für die **Anschaffung von Betriebsmitteln** grundsätzlich **nicht** zu den umlagefähigen Betriebskosten.
- Diese Einschränkung gilt auch für die Kosten der **Anmietung von Rauchwarnmeldern**. Sie sind den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen
- Die **Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern** sind im **Betriebskostenkatalog** des § 2 Satz 1 Nr. 1-16 BetrKV **nicht** aufgeführt.
- Sie sind **auch nicht als sonstige Betriebskosten** nach § 2 Satz 1 Nr. 17 BetrKV umlagefähig. Sonstige Betriebskosten im Sinne des Auffangtatbestands § 2 Satz 1 Nr. 17 BetrKV müssen nach **Art, Umfang, Sinn und Zweck** mit den in § 2 Satz 1 Nr. 1-16 BetrKV aufgeführten Betriebskosten vergleichbar sein.
- Dies ist bei den Kosten der **Anmietung von Rauchwarnmeldern** nicht der Fall.
- Da nach dem **Willen des Verordnungsgebers** Anschaffungskosten nicht als Betriebskosten nach **§ 1 Abs. 1 BetrKV** anzusehen sind, würde die Einordnung von Anmietungskosten als umlagefähige Betriebskosten eine **Umgehung** der dem Vermieter zugewiesenen **Belastung mit Anschaffungskosten** darstellen.
- Dem steht nicht entgegen, dass die BetrKV ausnahmsweise die Umlage von „Kosten der Anmietung“ bzw. von „Nutzungsentgelt“ erlaubt (§ 2 Satz 1 Nr. 2, Nr. 4 Buchst. a, Nr. 5 Buchst. a, Nr. 6 Buchst. a, Nr. 15 Buchst. a und b). Der Verordnungsgeber wollte damit bestimmte Anreize schaffen. Der **Ausnahmecharakter** dieser Bestimmungen verbietet es aber, andere, dort nicht ausdrücklich genannte Kostenpositionen nach § 2 Satz 1 Nr. 17 BetrKV als umlagefähig zu behandeln.
- Für eine **analoge Anwendung** der genannten Vorschriften über Anmietungs- oder Nutzungskosten fehlt es an einer planwidrigen Regelungslücke.
- Sonstige Betriebskosten im Sinne des Auffangtatbestands § 2 Satz 1 Nr. 17 BetrKV müssen nach **Art, Umfang, Sinn und Zweck** mit den in § 2 Satz 1 Nr. 1-16 BetrKV aufgeführten Betriebskosten vergleichbar sein.

- Dies ist bei den Kosten der **Anmietung von Rauchwarnmeldern** nicht der Fall.
- Da nach dem **Willen des Verordnungsgebers** Anschaffungskosten nicht als Betriebskosten nach **§ 1 Abs. 1 BetrKV** anzusehen sind, würde die Einordnung von Anmietungskosten als umlagefähige Betriebskosten eine **Umgehung** der dem Vermieter zugewiesenen **Belastung mit Anschaffungskosten** darstellen.
- Dem steht nicht entgegen, dass die BetrKV ausnahmsweise die Umlage von „Kosten der Anmietung“ bzw. von „Nutzungsentgelt“ erlaubt (§ 2 Satz 1 Nr. 2, Nr. 4 Buchst. a, Nr. 5 Buchst. a, Nr. 6 Buchst. a, Nr. 15 Buchst. a und b). Der Verordnungsgeber wollte damit bestimmte Anreize schaffen. Der **Ausnahmecharakter** dieser Bestimmungen verbietet es aber, andere, dort nicht ausdrücklich genannte Kostenpositionen nach § 2 Satz 1 Nr. 17 BetrKV als umlagefähig zu behandeln.
- Für eine **analoge Anwendung** der genannten Vorschriften über Anmietungs- oder Nutzungskosten fehlt es an einer planwidrigen Regelungslücke.
- Der fehlenden Umlagefähigkeit der Mietkosten für Rauchwarnmelder steht schließlich auch nicht entgegen, dass der Vermieter die Erwerbskosten von Rauchwarnmeldern im Wege einer **Modernisierungsmieterhöhung** nach §§ 559 ff. BGB auf den Mieter umlegen könnte. Es handelt sich bei der Umlage von Modernisierungskosten nach §§ 559 ff. BGB und der Umlage von Betriebskosten nach § 556 BGB i.V.m. der BetrKV um verschiedenartige Regelungsbereiche mit unterschiedlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen. Auch die Zielsetzungen sind verschieden.

b) Wartungskosten für Rauchwarnmelder als umlagefähige Betriebskosten (Senatsurteil vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 117/21, NJW-RR 2022, 1593)

Frage: Handelt es sich bei den **Kosten der Wartung von Rauchwarnmeldern** um umlagefähige Betriebskosten?

Entscheidung des Senats: Die Kosten für die regelmäßige - jährliche - Sicht- und Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder sind im Wohnraummietverhältnis als **sonstige Betriebskosten** im Sinne von **§ 2 Satz 1 Nr. 17 BetrKV** auf den Mieter umlegbar.

- Bei diesen Wartungsmaßnahmen handelt es sich **nicht** um eine - gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV nicht zu den Betriebskosten gehörende - **Mangelbeseitigung**.
- An der Umlagefähigkeit der Kosten der Wartung von Rauchwarnmeldern ändern **bauordnungsrechtliche Regelungen** (im Streitfall: § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Berlin) grundsätzlich **nichts**. Eine darin enthaltene Regelung, wonach die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder grundsätzlich dem Mieter obliegt, betrifft allein das bauordnungsrechtliche Verhältnis zwischen der Behörde und dem hinsichtlich der Wartung öffentlich-rechtlich Verpflichteten.
- Bei den Kosten der Wartung von Rauchwarnmeldern handelt es sich auch **nicht** um - nicht umlagefähige - **Verwaltungskosten** im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV.
- Zwar erfüllt der Vermieter mit der Wartung der Rauchwarnmelder auch seine **Verkehrssicherungspflicht**. Die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten ist als **rein haftungsrechtlicher Gesichtspunkt** jedoch weder ein maßgebendes Kriterium zur Abgrenzung zwischen Instandhaltungs- und Betriebskosten noch für die Abgrenzung zu den in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV genannten Verwaltungskosten. Vielmehr können auch Kosten für Maßnahmen, die zudem der Wahrnehmung einer Verkehrssicherungspflicht des Vermieters dienen, als Betriebskosten umlagefähig sein.

- **Vereinbarung der Umlegung:** Im Streitfall haben die Parteien im Mietvertrag eine ordnungsgemäße Vereinbarung getroffen, aus der sich ergibt, dass die Kosten der Wartung der Rauchwarnmelder auf den Mieter umgelegt werden sollen.
- Im Mietvertrag waren bei den vom Mieter zu tragenden sonstigen Betriebskosten (§ 2 Satz 1 Nr. 17 BetrKV) auch die **Kosten „für den Betrieb von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen“** erwähnt.
- Die **Auslegung** dieser Regelung ergibt, dass hiervon auch die Wartung der Rauchwarnmelder umfasst ist. Der **Begriff „Betrieb“** umfasst auch die notwendige regelmäßige Überprüfung auf die **Betriebsfähigkeit** und damit auch die **Wartung** der Rauchwarnmelder. Darauf, ob Rauchwarnmelder im fachspezifischen Sinn Teil einer „Brandschutz- oder Brandmeldeanlage“ im Sinne der vertraglichen Regelung sind, kommt es nicht an.

c) Einbau von zu Eigentum erworbenen Rauchwarnmeldern - statt zuvor gemieteter Rauchwarnmelder - als Modernisierung? (Senatsurteil vom 24. Mai 2023 - VIII ZR 213/21, WuM 2023, 416)

Sachverhalt: Die Vermieterin brachte in der Wohnung **zunächst** von ihr **angemietete Rauchwarnmelder** an. Die Kosten legte sie als Betriebskosten auf die Mieter um, die diesbezüglich jedoch keine Zahlungen leisteten. In der Folgezeit beendete die Vermieterin den Rauchwarnmelder-Mietvertrag, brachte in der Wohnung stattdessen **neue, von ihr zu Eigentum erworbene Rauchwarnmelder** an und machte nunmehr gegenüber den Mietern eine Modernisierungsmieterhöhung geltend. Die auf **Zahlung dieses Mieterhöhungsbetrags** gerichtete **Klage** der Vermieterin hat **in den Vorinstanzen Erfolg** gehabt.

Entscheidung des Senats: Die - vom Berufungsgericht zugelassene - Revision der Mieter führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur **Abweisung der Klage** durch den Senat. Die **Erneuerung von Rauchwarnmeldern** stellt - anders als deren erstmaliger Einbau - **grundsätzlich keine Modernisierung** im Sinne von § 555b BGB dar, wenn mit ihr – wie im Streitfall – eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung **nicht** verbunden ist.

- **Grundvoraussetzung** einer Modernisierungsmieterhöhung ist das Vorliegen einer **Modernisierungsmaßnahme** im Sinne von § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB.
- Modernisierungsmaßnahmen sind hiernach **bauliche Veränderungen**, [...]
 4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird, [...],
 5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder
 6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind. [...]
- Nach der **Rechtsprechung des Senats** erfüllt zwar die (erstmalige) Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern durch den Vermieter **regelmäßig** die Tatbestandsvoraussetzungen des **§ 555b Nr. 4, 5 und 6 BGB** (so schon Senatsurteile vom 17. Juni 2015 - VIII ZR 216/14, NJW 2015, 2488 Rn. 12 f., und VIII ZR 290/14, NJW 2015, 2487 Rn. 11 ff. und 23).
- Bei der im **Streitfall** vorgenommenen Erneuerung der Rauchwarnmelder, mit der nach den Feststellungen des Berufungsgerichts **nicht eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung verbunden war**, fehlt es jedoch an der **Grundvoraussetzung einer Modernisierung**, nämlich dem Vorliegen einer **baulichen Veränderung**.

- Der **Begriff der baulichen Veränderung** ist zwar **weit auszulegen** und erfasst nicht nur Eingriffe in die bauliche Substanz, sondern etwa auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes. **Voraussetzung ist jedoch stets**, dass die Maßnahme eine - wenn auch nur geringfügige - **Veränderung des baulichen Zustands** bewirkt, durch sie also in gewissem Umfang ein **neuer baulicher Zustand** in Bezug auf die Mietwohnung, das Haus oder das ganze Grundstück geschaffen wird.
- Der **bloße Austausch** der vorhandenen Rauchwarnmelder durch **gleichwertige Geräte** ist **keine bauliche Veränderung**. Die Ersetzung von gemieteten durch gleichwertige zu Eigentum erworbene Geräte hat keine Auswirkungen auf den baulichen Zustand der Mietsache.
- Auch führt die - im Streitfall gegebene - Funktionsfähigkeit der gemieteten Rauchwarnmelder und damit das Nichtvorliegen einer Erhaltungsmaßnahme für sich genommen - ohne das erforderliche Vorliegen einer baulichen Veränderung - nicht zur Annahme einer Modernisierungsmaßnahme.
- **Frage:** Ändert sich etwas, weil der erste Einbau der (gemieteten) Rauchwarnmelder **nicht zu einer finanziellen Belastung der Mieter** - mit Betriebskosten bzw. mit einer Modernisierungsmieterhöhung - geführt hat?
- **Nein.** Bei dem ersten Einbau der (gemieteten) Rauchmelder handelte es sich gleichwohl um eine Modernisierungsmaßnahme und der Austausch der Rauchwarnmelder ist daher **nicht** als (erstmalige) bauliche Veränderung zu bewerten.
- Auch der Grundsatz von **Treu und Glauben (§ 242 BGB)** rechtfertigt keine andere Würdigung. Die Vermieterin wird nicht dadurch unbillig benachteiligt, dass sie die Kosten für die Ausstattung der Wohnung mit Rauchwarnmeldern hier nicht auf die Mieter umlegen kann. Denn dies beruht auf einer **allein ihr obliegenden wirtschaftlichen Entscheidung**. Es hätte ihr freigestanden, die Wohnung der Mieter von Anfang an mit käuflich erworbenen Rauchwarnmeldern zu versehen und diese Maßnahme mieterhöhend geltend zu machen.

10. Umlagefähigkeit der Kosten für ein Behälter- bzw. Müllmanagement

Senatsurteile vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 117/21, NJW-RR 2022, 1593, und vom 25. Januar 2023 - VIII ZR 230/21, NZM 2023, 322

Frage: Stellen die Kosten eines vom Vermieter beauftragten externen Dienstleisters für die Erfassung der Restmüllmenge, der Überprüfung der ordnungsgemäßen Mülltrennung (Kontrolle und ggf. Nachsortierung) und der Reinigung der Standplätze umlagefähige Betriebskosten dar?

Entscheidung des Senats:

- Gemäß § 2 Satz 1 BetrKV sind Betriebskosten im Sinne von § 1: [...]
 - 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, [...] zu den **Kosten der Müllbeseitigung** gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung; [...]
- Der Umstand, dass (in einem der beiden vom Senat entschiedenen Fälle) die Beauftragung des externen Dienstleisters eine Reaktion auf ein **fehlerhaftes**

Mülltrennungsverhalten von Teilen der Mieterschaft, also auf ein „vertragswidriges Verhalten“ gewesen ist, ändert nichts daran, dass es sich bei den Kosten um grundsätzlich auf den Mieter umlegbare Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV handelt.

- Der durch das Tatbestandsmerkmals des „**bestimmungsmäßigen Gebrauchs**“ beschriebene erforderliche **Bezug der Kosten zur Mietsache** besteht nach der **Senatsrechtsprechung** unabhängig davon, ob die von dem Vermieter im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks vorgenommene Maßnahme der Müllbeseitigung auch durch den auf Zahlung von Betriebskosten in Anspruch genommenen Mieter oder allein durch andere Mieter oder Dritte veranlasst wurde und ob deren Verhalten als vertrags- oder rechtswidrig einzuordnen ist.
- In beiden Fällen hatten die Mietvertragsparteien auch eine wirksame **Vereinbarung** getroffen, wonach der Mieter unter anderem die Kosten der Müllbeseitigung (§ 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV) zu tragen hat.
- Die Kosten eines externen Dienstleisters für die hier in Rede stehenden Maßnahmen sind **in § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV** im Zusammenhang mit den „Kosten der Müllbeseitigung“ **zwar nicht ausdrücklich genannt**.
- Der Tatbestand des § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV ist jedoch **weit auszulegen**.
- Bereits der **Wortlaut** der Vorschrift („**namentlich**“) zeigt, dass die dort genannten einzelnen Kosten der Müllbeseitigung nicht abschließend, sondern beispielhaft angeführt sind.
- Zudem sollte nach dem Willen des Verordnungsgebers von der Vorschrift des § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKV der "**gesamte Sachverhalt [der] 'Müllbeseitigung'**" erfasst werden. Zu diesem Zweck hat der Verordnungsgeber statt der früheren - engeren - Formulierung „Müllabfuhr“ den Begriff der „Müllbeseitigung“ verwendet.
- Unter dem Gesichtspunkt der „Müllbeseitigung“ sind **mithin umlagefähig auch**:
 - die Kosten der Nachsortierung des Mülls,
 - die Kosten des Betriebs einer chipgesteuerten Müllschleusenanlage (als Müllmengenerfassungsanlage),
 - die Kosten von - zu entsorgenden - Beistellungen und
 - die Kosten der Reinigung der Mülltonnenstandplätze (wobei der Senat dahinstehen ließ, ob es sich hierbei - wie teilweise vertreten wird - um Kosten nach § 2 Satz 1 Nr. 9 BetrKV [Gebäudereinigung] oder § 2 Satz 1 Nr. 10 BetrKV [Kosten der Gartenpflege/Pflege von Plätzen] handelt).
- In dem einen der beiden vom Senat entschiedenen Fälle (VIII ZR 117/21) hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei einen Verstoß gegen das **Wirtschaftlichkeitsgebot** (§ 556 Abs. 3 Satz 1, § 560 Abs. 5 BGB) verneint. Im zweiten Fall hat es mit rechtsfehlerhafter Begründung einen solchen Verstoß bejaht.

11. Das Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2, § 560 Abs. 5 BGB)

Senatsurteil vom 25. Januar 2023 - VIII ZR 230/21, NZM 2023, 322)

Frage: Welche Anforderungen an den Vermieter ergeben sich aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot, insbesondere bei Betriebskosten auslösenden Verträgen, die bereits vor dem Abschluss des Mietvertrags eingegangen wurden?

Entscheidung des Senats:

- Den Vermieter trifft nach dem **Wirtschaftlichkeitsgebot** gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB gegenüber dem Mieter die **vertragliche Nebenpflicht**, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, **auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen**.
- Die **Verletzung** dieser Pflicht kann zu einem **Schadensersatzanspruch** des Mieters nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB führen. Dieser ist auf die Rückzahlung der Betriebskosten bzw. auf die Freihaltung von deren Zahlung gerichtet.
- Die **Darlegungs- und Beweislast** für eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots trägt der **Mieter**.
- Bei Abschluss des die Betriebskosten auslösenden Vertrags **nach** Abschluss des Mietvertrags gilt:
 - Der Vermieter muss auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht nehmen. Prüfung:
 - Hat die Maßnahme für den Mieter überhaupt einen Nutzen oder ist sie „überflüssig“?
 - Angemessenheit der Höhe der Kosten.
- Wurde der die Betriebskosten auslösende Vertrag hingegen - wie im Streitfall - **vor** Abschluss des Mietvertrags geschlossen, kann eine Nebenpflichtverletzung **nicht in der Eingehung der Verbindlichkeit** liegen. Denn zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses (hier mit dem Dienstleister) bestand - mangels Mietvertrags - noch keine (Neben-)Pflicht.
- Eine Nebenpflichtverletzung kommt in diesem Fall **nur** in Betracht, wenn:
 - ein nicht angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis besteht (s.o.) und
 - dem Vermieter eine „**Korrektur**“ der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme - z.B. durch eine Vertragskündigung - **möglich und wirtschaftlich zumutbar** ist.
- Feststellungen dazu, ob für den Vermieter hier eine solche Korrekturmöglichkeit bestand, hat das Berufungsgericht nicht getroffen.
- Keine stetige „Kostenkontrollpflicht“ des Vermieters.
 - Der Senat hat im Urteil keine Aussage dazu getroffen, ob und gegebenenfalls mit welchem Inhalt eine derartige Pflicht bestehen könnte.
 - Er hatte dies auch bereits im Senatsurteil vom 28. November 2007 (VIII ZR 243/06, WuM 2008, 29 Rn. 15) offengelassen.

- Der Wirtschaftlichkeit der Beauftragung eines Müllmanagements steht nicht entgegen, dass das gemäß der örtlichen Abfallentsorgungssatzung zur Verfügung stehende **Gesamtrestmüllvolumen (noch) nicht ausgeschöpft** wurde. Denn eine verbrauchs- und verursachungsabhängige Abrechnung schafft im Grundsatz mehr Abrechnungsgerechtigkeit und fördert auf Mieterseite den kostenbewussten Umgang mit Müll.
- Auch hinsichtlich der **Nachsortierungskosten** folgt aus dem Nichterreichen der zulässigen Restmüllmenge kein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Zwar kommt es durch die Nachsortierung nicht zu einer Kostensenkung hinsichtlich der Restmüllkosten. Die Nachsortierung dient aber auch der Verhinderung von bußgeldbewehrten Fehlbefüllungen der Abfallbehälter.

12. Ausblick

Zur Untermiete:

- Senatsurteil vom 13. September 2023 - VIII ZR 109/22 (zur Untervermietung bei einer Einzimmerwohnung),
- Senatsurteil vom 27. September 2023 - VIII ZR 88/22 (zur Untervermietung bei einer aus beruflichen Gründen genutzten Nebenwohnung),
- jeweils zur Veröffentlichung bestimmt, die demnächst erfolgen wird.