

## **Ankündigung und Durchführung komplexer Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnraummiete**

### **A. Einleitung**

Nach § 555c Abs. 1 BGB hat der Vermieter dem Mieter *eine* Modernisierungsmaßnahme anzukündigen; nach § 555d Abs. 1 BGB hat der Mieter *eine* Modernisierungsmaßnahme zu dulden. Leitbild des Gesetzes ist nach diesen Formulierungen, dass der Vermieter eine einzelne Modernisierungsmaßnahme durchführt. In der Praxis werden typischerweise Modernisierungsmaßnahmen aber nicht einzeln angekündigt und ausgeführt, sondern mehrere Maßnahmen gleichzeitig. Und häufig betreffen Modernisierungen nicht nur einen, sondern mehrere Mieter im Gebäude. Der folgende Beitrag untersucht, ob und wie sich solche komplexen Modernisierungsmaßnahmen in das Gesetz integrieren lassen.

### **I. Typen komplexer Modernisierungsmaßnahmen**

Der Begriff „komplexe Modernisierungsmaßnahmen“ ist dem Gesetz fremd. Er soll hier für jedes Modernisierungsvorhaben stehen, das von dem gesetzlichen Leitbild der Ankündigung und Durchführung einer einzelnen Modernisierungsmaßnahme gegenüber einem einzelnen Mieter abweicht. Komplex ist eine Modernisierungsmaßnahme danach immer, wenn der Vermieter entweder mehrere Modernisierungsmaßnahmen zur gemeinsamen Ausführung bündelt (gegenständliche Komplexität) oder wenn eine Modernisierungsmaßnahme von mehreren Mietern zu dulden ist (personelle Komplexität). Erfüllt ein Modernisierungsvorhaben nur eine dieser beiden Voraussetzungen, kann man von Monokomplexität sprechen, sind beide Voraussetzungen gegeben, von doppelkomplexen Modernisierungsmaßnahmen.

Die Einordnung in die Kategorie der gegenständlichen Komplexität hängt davon ab, wie man den Begriff der (einzelnen) Modernisierungsmaßnahme in §§ 555c Abs. 1 und 555d Abs. 1 BGB versteht. Hier geht es um das Merkmal „Art“ der Modernisierungsmaßnahme aus § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB. Dieses Merkmal bezieht sich auf den Katalog der Modernisierungsmaßnahmen in § 555b BGB und verlangt, dass der Vermieter hinreichende Angaben macht, die eine Zuordnung der geplanten Maßnahme zu einem der in § 555b BGB

genannten Typen erlauben.<sup>1</sup> Um eine Mitteilung der „Art“ der Maßnahme handelt es sich daher etwa, wenn der Vermieter angibt, er wolle einen Balkon, einen Fahrstuhl oder eine Fassadendämmung installieren. Die dafür erforderlichen einzelnen Baumaßnahmen sind Teil einer einheitlichen Modernisierungsmaßnahme. Im Einzelfall kann die Einordnung als eine oder mehrere Maßnahmen allerdings Schwierigkeiten bereiten, hierauf wird zurückzukommen sein (B III 1 a).

## **II. Spezifische Probleme komplexer Modernisierungsmaßnahmen**

Aus der beschriebenen Komplexität der Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich spezifische praktische Probleme:

- **Transparenz:** Werden gegenständlich-komplexe Maßnahmen in einem einheitlichen Dokument angekündigt, kann dies zu Transparenzproblemen führen. Denn der Vermieter steht hier vor der Aufgabe, die nach § 555c Abs. 1 BGB erforderlichen, auf die einzelnen Maßnahmen bezogenen Angaben in der Ankündigung so darzustellen, dass sie den gesetzlichen Anforderungen genügen. Insofern stellt sich die Frage, welche Transparenzanforderungen § 555c Abs. 1 BGB stellt (dazu B III 1 c).

- **Angabe der Bauzeiten:** Ein weiteres Problem ist, dass mit der gegenständlichen Komplexität die Schwierigkeiten steigen, die nach § 555c Abs. 1 Nr. 2 BGB erforderlichen Bauzeiten in der Ankündigung zutreffend zu prognostizieren. Denn häufig müssen einzelne Baumaßnahmen aufeinander abgestimmt werden; verzögert sich eine Baumaßnahme, führt dies zwangsläufig zu Verzögerungen anderer Gewerke. Auch eine bloße personelle Komplexität birgt diese Gefahr, weil der Widerstand eines einzelnen Mieters, der etwa die Ausführung von Baumaßnahmen in seiner Wohnung verzögert, sich häufig in gleicher Weise auf Baumaßnahmen in anderen Wohnungen auswirkt. Hier stellt sich die Frage, welche zeitlichen Abweichungen die Duldungspflicht noch unberührt lassen (dazu B III 1 b bb).

- **Angaben des Umfangs der Baumaßnahme/Mieterhöhung:** Sind die Modernisierungsmaßnahmen (auch) personell komplex, wird der Vermieter die Ankündigung regelmäßig standardisieren. Hier ist darauf zu achten, dass die Ankündigung beim Umfang der Maßnahme, aber auch bei der zu erwartenden Mieterhöhung, auf den konkreten Mieter Bezug nehmen muss (B III 1 b aa).

---

<sup>1</sup> So i. E. BT-Drs. 17/10485, 20; ähnlich wohl BeckOGK/Schepers § 555c BGB Rn. 10 (Beschreibung des wesentlichen Ziels der Maßnahme).

- **Zugang:** Ein weiteres Problem ist, dass mit der wachsenden Zahl der zu adressierenden Mieter die Gefahr einer fehlerhaften Zustellung von Modernisierungsankündigungen steigt (B III 2).

- **Titulierung:** Dulden Mieter die Modernisierung nicht, muss der Vermieter sie auf Duldung verklagen. Hat die Klage Erfolg und wird die Duldung für einen bestimmten Bauzeitraum titulierte, kann es vorkommen, dass dieser titulierte Duldungszeitraum bereits abgelaufen ist, bevor die noch anhängigen Duldungsverfahren gegen andere Mieter abgeschlossen sind. Hier stellt sich die Frage, ob die Tenorierung der Duldung zeitlich zu beschränken ist (dazu B IV 2 c) bzw. ob der Vermieter Duldungsklagen bündeln kann (dazu B IV 2 b).

**Auszugspflicht:** Bei gegenständlich-komplexen Maßnahmen kann sich die Frage stellen, ob die Duldungspflicht des Mieters auch seinen temporären Auszug aus der Wohnung umfasst (B IV 1).

- **Härtegrundeinwand:** Werden komplexe Modernisierungsmaßnahme angekündigt, stellt sich die Frage, ob Härtegründe gebündelt mitgeteilt werden können (B IV 3). Bei der Modernisierungsmieterhöhung fragt sich, ob der Härtegrund einzelnen Modernisierungsmieterhöhungen zugeordnet werden muss (B V 3).

- **Modernisierungsmieterhöhung:** Wenn bei gegenständlich-komplexen Modernisierungen Kosten für Maßnahmen gemeinsam anfallen, stellt sich die Frage, ob und nach welcher Methode der Vermieter die Kosten trennen muss (B V 2). Bei personell komplexen Maßnahmen muss der Mieter die Modernisierungskosten zwischen den betroffenen Mietern aufteilen; für dieses Problem hält § 559 Abs. 3 BGB eine Lösung bereit.

## **B. Problembewältigung durch das geltende Recht**

Nun zum Untersuchungsgegenstand, ob und wie das geltende Recht in der Lage ist, die aufgezeigten spezifischen Probleme komplexer Modernisierungsmaßnahmen zu bewältigen. Hier ist zunächst festzuhalten, dass die Ausführung von Modernisierungsmaßnahmen kein Kündigungsrecht nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auslöst.<sup>2</sup> Anders ist es, wenn

---

<sup>2</sup> Staudinger/V. Emmerich § 555d Rn. 4.

Modernisierungen mit anderen Maßnahmen einhergehen, die zum (Teil)wegfall der Wohnung führen.<sup>3</sup> Diese Sachverhalte liegen außerhalb des hiesigen Untersuchungsgegenstandes.

## **I. Grundlagen des Modernisierungsrechts**

Der Vermieter muss dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme ankündigen, § 555c Abs. 1 BGB. Bei der Ankündigung handelt es sich um die Ausübung eines Leistungsbestimmungsrechts<sup>4</sup>, die mit Zugang beim Mieter wirksam wird.<sup>5</sup> Inhalt und Form der Ankündigung ergeben sich aus § 555c BGB; der Vermieter muss insbesondere die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme sowie den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung mitteilen (§ 555c Abs. 1 S. 2 BGB).

Die Ankündigung löst nach Ablauf der Ankündigungsfrist die Rechtsfolgen des § 555d Abs. 1 BGB aus. Dies ist, wie sich aus dem Wortlaut der Vorschrift ergibt, zum einen eine Duldungspflicht des Mieters. Von dieser Duldungspflicht zu unterscheiden ist das aus den Modernisierungsvorschriften folgende Recht des Vermieters zur einseitigen Änderung des vertragsgemäßen Zustand der Mietsache.<sup>6</sup>

Die aus § 555c Abs. 1 BGB folgenden Rechte des Vermieters werden durch Gegenrechte des Mieters beschränkt: Der Mieter kann gegen die Modernisierungsmaßnahme Härtegründe einwenden, die seine Duldungspflicht entfallen lassen, § 555d Abs. 2 BGB. Hierbei handelt es sich um eine Einwendung gegen das Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters.<sup>7</sup>

Nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahme hat der Vermieter nach Maßgabe der §§ 559 ff. BGB das Recht, die Miete zu erhöhen. Der Mieter kann gegen dieses Recht Härtegründe einwenden, § 559 Abs. 4 BGB, auch hierbei handelt es sich um eine kraft Gesetzes wirkende Einwendung.<sup>8</sup>

## **II. Kein gesetzliches Verbot komplexer Modernisierungsmaßnahmen**

Das mietrechtliche Modernisierungsrecht verbietet komplexe Modernisierungsmaßnahmen nicht. Gegen ein solches Verständnis spricht schon der Zweck des Regelungskomplexes, weil

---

<sup>3</sup> BayObLGZ 1983, 271.

<sup>4</sup> Lehmann-Richter WuM 2017, 1.

<sup>5</sup> Statt vieler: Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl. 2020, § 555c Rn. 5.

<sup>6</sup> Dazu im Detail Gsell PiG 105 (2017), S. 21, 24; Lehmann-Richter NZM 2011, 572, 574, jeweils mit Nachweisen zum Meinungsbild.

<sup>7</sup> Lehmann-Richter WuM 2017, 1.

<sup>8</sup> Näher Lehmann-Richter WuM 2013, 511, 512 f.

kein Grund ersichtlich ist, die Ankündigung und Durchführung komplexer Modernisierungsmaßnahmen zu untersagen. Zwar sprechen §§ 555b Abs. 1 und § 555c Abs. 1 BGB im Singular. Den Plural verwenden hingegen § 555f und § 559 BGB, was die gegenständlich-komplexen Maßnahmen abbildet. Zudem regelt § 559 Abs. 3 BGB ein Einzelproblem der personell-komplexen Maßnahmen, nämlich die Kostenverteilung.

Mit Ausnahme der zuletzt erwähnten Norm regelt das Gesetz die Problematik komplexer Modernisierungsmaßnahmen indes nicht. Die Problemlösung muss daher anhand der allgemeinen Vorschriften erfolgen.

### **III. Die Ankündigung komplexer Modernisierungsmaßnahmen**

Zunächst zu den Rechtsfragen der Ankündigung einschließlich des Härtefalleinwands des Mieters, wobei sich hier Überschneidungen zur Duldungspflicht (dazu unter IV) ergeben.

#### **1. Bündelung in einem Ankündigungsdokument**

Typischerweise kündigt der Vermieter gegenständlich-komplexe Maßnahmen in einem einheitlichen Dokument an. Eine solche Bündelung verstößt nicht gegen § 555c Abs. 1 S. 1 BGB. Denn auch bei einer gebündelten Ankündigung wird dem Mieter die einzelne Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt.

##### **a) Eine oder mehrere Maßnahmen?**

Um eine Bündelung handelt es sich nur, wenn mehrere Modernisierungsmaßnahmen gemeinsam angekündigt werden. Diese Feststellung bereitet keine Schwierigkeiten, wenn die Maßnahmen unter verschiedene Modernisierungstatbestände nach § 555b BGB fallen (etwa Einbau von Kaltwasserzählern [§ 555b Nr. 3 BGB] und Balkonanbau [§ 555b Nr. 4 BGB]). Bei Maßnahmen derselben Modernisierungskategorie kann die Feststellung, ob es sich um eine oder mehrere Modernisierungsmaßnahmen handelt, hingegen Schwierigkeiten bereiten. Beispiel: V kündigt die Dämmung der Fassade, der obersten Geschossdecke, der Kellerdecke und den Einbau von Isolierglasfenstern an.

Maßgeblich ist in diesen Fällen, ob die Maßnahme auch bei isolierter Ausführung unter § 555b BGB fallen würde, im Beispielsfall also zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie führen würde. Ob die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen rechtlich zu einer Einheit verbunden sind, ist eine hiervon zu trennende Frage (dazu B III 1 d).

## **b) Angaben nach § 555c Abs. 1 S. 2 BGB**

Die gebündelte Ankündigung mehrerer Modernisierungsmaßnahmen führt – ebenso wie die getrennte Ankündigung gegenständlich-komplexer Maßnahmen – nicht zu einer Modifikation der gesetzlichen Anforderungen aus § 555c Abs. 1 S. 2 BGB zugunsten des Vermieters. Eine solche Interpretation verbietet der Normzweck, den Mieter über die von ihm zu duldbaren Maßnahmen hinreichend in Kenntnis zu setzen. Die Ankündigung des Vermieters muss mithin den allgemein zu § 555c Abs. 1 S. 2 BGB entwickelten Grundsätzen gerecht werden.

### **aa) Art und Umfang der Maßnahme**

Der Vermieter muss auch gegenständlich-komplexe Maßnahmen nach Art und Umfang ankündigen (§ 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB). Verbreitet wird vertreten, dass bei einer Kombination von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch für die erstgenannten die strengeren Vorgaben des § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB gelten.<sup>9</sup> Dem ist nur zuzustimmen, falls beide Maßnahmen miteinander rechtlich eine Einheit bilden (III 1 d). In anderen Fällen besteht hingegen kein Bedürfnis, die Maßnahmen mit Blick auf ihre Ankündigung über einen Kamm zu scheren.

Bei personell-komplexen Modernisierungsmaßnahmen muss sich die Ankündigung auf die Wohnung des Mieters beziehen.<sup>10</sup> Eine allgemeine, an alle Mieter gerichtete Erklärung, die nicht erkennen lässt, welche Arbeiten innerhalb der konkreten Wohnungen genau ausgeführt werden sollen, reicht daher nicht.<sup>11</sup> Hinsichtlich des energiesparenden Charakters eines Heizungsumbaus hat es der BGH genügen lassen, wenn der Mieter die für seine Wohnung prognostizierte Energieeinsparung aus vom Vermieter mitgeteilten Zahlen zur gesamten Wohnanlage durch einen einfachen Rechenschritt ermitteln kann.<sup>12</sup> Auf die Ausstattung der konkreten Wohnung muss die Ankündigung nach Ansicht des BGH jedenfalls dann nicht eingehen, wenn diese keine Besonderheiten aufweist.<sup>13</sup>

Da § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB nur die Ankündigung des „voraussichtlichen“ Umfangs verlangt, hat der Vermieter auch bei der Ankündigung komplexer

---

<sup>9</sup> Etwa LG Berlin NZM 1999, 1137; BeckOGK-BGB/Schepers § 555c Rn. 16; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 14. Auflage (2019), § 555b Rn. 84.

<sup>10</sup> Lützenkirchen/Dickersbach, Mietrecht, 2. Aufl. (2015), § 555c Rn. 24a.

<sup>11</sup> AG Schöneberg v. 11.8.2010 – 6 C 218/10, juris; LG Köln WuM 1997, 712; Mahlstedt NZM 2019, 905, 910; vgl. auch LG Bremen WuM 2019, 195.

<sup>12</sup> BGH WuM 2020, 485 Rn. 31 ff.

<sup>13</sup> BGH WuM 2020, 485 Rn. 31 ff.

Modernisierungsmaßnahmen insofern einen gewissen Spielraum.<sup>14</sup> Der Vermieter darf deshalb später von der in der Ankündigung beschriebenen baulichen Ausführung abweichen, soweit ein durchschnittlicher Mieter hiermit zu rechnen hat. Dies erfordert eine Interessenabwägung<sup>15</sup>, bei der auch das Bedürfnis des Vermieters nach einer gewissen Flexibilität zu berücksichtigen ist. Dieses Interesse kann man bei komplexen Maßnahmen durchaus etwas stärker gewichten als bei der Ausführung einer Einzelmaßnahme, da die Maßnahmenbündelung für den Mieter den Vorteil hat, dass die Modernisierungen in einem Zug durchgeführt werden. Dies wird seine Belastungen gegenüber einer Einzelausführung typischerweise jedenfalls zeitlich reduzieren. Ein maßloses Flexibilitätsinteresse des Vermieters, das sich allein aus seiner Entscheidung speist, Maßnahmen gebündelt auszuführen, ist allerdings nicht anzuerkennen.

### **bb) Bauzeiten**

Mit Angabe der „voraussichtlichen Dauer“ der Baumaßnahmen (§ 555c Abs. 1 S. Nr. 2 BGB) legt der Vermieter den zeitlichen Umfang der Duldungspflicht fest. Auch diese Angabe dient dazu, dass sich der Mieter auf die Baumaßnahmen einstellen kann. Nach einem Urteil des BGH aus dem Jahr 2011 sind dafür exakte Angaben zu Zeitpunkt und Abfolge der einzelnen Arbeiten oder Arbeitsschritte nicht erforderlich.<sup>16</sup> Das Urteil betraf eine personell-komplexe Maßnahme, nämlich die Nachrüstung eines Mehrfamilienhauses mit Balkonen. Der Vermieter hatte den Beginn der Bauarbeiten für den 9.5.2009 angekündigt und mitgeteilt, dass mit einer Bauzeit von 6 Wochen für die Gesamtmaßnahme gerechnet werden müsse. Die Arbeiten innerhalb der Wohnungen wurden mit jeweils fünf Tagen zuzüglich Malerarbeiten nach einer Trocknungszeit von etwa einer Woche angesetzt. Das Berufungsgericht hatte diese Angaben noch für unzureichend gehalten, weil unklar sei, wann innerhalb dieses Zeitraums die Arbeiten in den einzelnen Wohnungen stattfinden sollen.<sup>17</sup> Die Gegenansicht des BGH steht im Spannungsverhältnis zum Zweck der Ankündigungspflicht, weil sich der Mieter auch in Zeiten erfüllungsbereit halten muss, in denen der Zutritt zu seiner Wohnung nicht erforderlich ist. Denn der Mieter wäre auf der Grundlage der liberalen Linie des BGH im gesamten Zeitraum duldungspflichtig. Zu einem angemessenen Ausgleich der Parteiinteressen kommt man aber, wenn man vom Vermieter ergänzend verlangt, den konkreten Baudatum mit einer (kurzen) Ankündigungsfrist zu präzisieren, was dann erst die Duldungspflicht auslöst.<sup>18</sup> Diese

---

<sup>14</sup> Vgl. BGH NJW 2012, 63.

<sup>15</sup> Lehmann-Richter WuM 2020, 258.

<sup>16</sup> BGH NJW 2012, 63 Rn. 32.

<sup>17</sup> LG München I BeckRS 2011, 25115.

<sup>18</sup> Vgl. Mahlstedt NZM 2019, 905, 910.

„gestaffelte“ Ankündigung ist im Gesetzeswortlaut zwar nicht abgebildet, lässt sich aber auf eine teleologische Auslegung von § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB stützen.

Aus dem Merkmal „voraussichtlich“ folgt – ebenso wie bei der Bauausführung –, dass die Duldungspflicht im Einzelfall auch über den vom Vermieter bestimmten Zeitraum hinaus bestehen kann. Maßgeblich ist auch hier die Sichtweise eines verständigen Mieters: Es kommt darauf an, ob dieser nach den Umständen des Einzelfalls mit der später vom Vermieter reklamierten Veränderung der ursprünglich mitgeteilten Bauzeit rechnen musste.<sup>19</sup> Genau wie bei der Mitteilung des Umfangs der Baumaßnahme ist bei komplexen Modernisierungen ein erhöhtes Flexibilitätsinteresse des Vermieters anzuerkennen, ohne dass das Interesse des Mieters an Planungssicherheit vollständig zurückzutreten hat. Zum Wegfall der Befristung der Duldungspflicht, wenn der Mieter die fristgerechte Ausführung der Baumaßnahme durch Nichtdulden vereitelt B IV 2 c.

### **cc) Zu erwartende Mieterhöhung**

In der Literatur wird teilweise vertreten, der Vermieter dürfe bei gebündelter Ankündigung gegenständlich-komplexer Modernisierungsmaßnahmen einen einzigen (zukünftigen) Mieterhöhungsbetrag angeben.<sup>20</sup> Das widerspricht dem Wortlaut von § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB, da § 555c Abs. 1 BGB die einzelne Modernisierungsmaßnahme regelt. Zudem verlangt jedenfalls § 559 Abs. 5 S. 2 BGB eine Aufschlüsselung: Denn der Vermieter ist bei komplexen Maßnahmen nicht gehalten, die Modernisierungsmieterhöhungen uno actu geltend zu machen. Ob die 10%-Grenze aus dieser Vorschrift überschritten ist, lässt sich aber im Fall nach Modernisierungsmaßnahmen getrennter Mieterhöhungen nur bestimmen, wenn der Vermieter den Erhöhungsbetrag in der Ankündigung aufschlüsselt. Deshalb enthält § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB ein Aufschlüsselungsgebot.<sup>21</sup> Ob ein Verstoß gegen § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB nur die Duldungspflicht oder auch das Modernisierungsmieterhöhungsrecht sperrt, ist umstritten.<sup>22</sup>

### **c) Transparenzgebot**

Zu erörtern ist, ob einer gebündelten Mitteilung Transparenzgesichtspunkte entgegenstehen. Nach der Rechtsprechung des BGH muss die Ankündigung so gefasst sein, dass sie den

---

<sup>19</sup> Vgl. BeckOK-Mietrecht/Müller § 555c Rn. 49.

<sup>20</sup> Mahlstedt, NZM 2019, 905, 911; MünchKomm-BGB/Artz § 555c Rn. 17. Hiervon zu trennen ist die Frage, ob innerhalb einer Modernisierungsmaßnahme eine Aufschlüsselung nach Gewerken erforderlich ist, dies zu Recht verneinend etwa LG Fulda NJW-RR 1992, 658.

<sup>21</sup> Ebenso i. E. LG Berlin GE 2013, 1655; AG Charlottenburg CuR 2013, 30.

<sup>22</sup> Dazu etwa LG Berlin NZM 2018, 949; BeckOGK-BGB/Schepers § 555c Rn., 29; MünchKomm-BGB/Artz § 555c Rn. 26.



Informationsbedürfnissen des Mieters Rechnung trägt, das Ziel der beabsichtigten Modernisierung und die zu dessen Erreichung geplanten Maßnahmen zu erfahren.<sup>23</sup> Dieses Gebot folgt unmittelbar aus § 555c Abs. 1 BGB. Bei personell-komplexen Modernisierungsmaßnahmen wird dieses Gebot durch das AGB-rechtliche Transparenzgebot aus § 307 Abs. 1 S. 2 BGB flankiert: Soweit der Vermieter nämlich gleichlautende Ankündigungen gegenüber mehreren Mietern verwendet, handelt es sich um AGB. In diesem Fall folgt auch aus § 307 Abs. 1 S. 2 BGB, dass der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme so klar und verständlich wie möglich ankündigen muss. Inhaltlich sind die aus beiden Vorschriften – § 555c Abs. 1 BGB und § 307 Abs. 1 S. 2 BGB – folgenden Transparenzanforderungen deckungsgleich: In beiden Fällen muss der Vermieter die Ankündigung so formulieren, dass Art, Umfang und Auswirkung der Maßnahme für den Mieter hinreichend deutlich werden. Das Formulierungsgebot wird in beiden Fällen durch die Interessen des Vermieters begrenzt, da die Durchsetzung seiner Rechte nicht an einem überbordenden Formalismus scheitern darf.<sup>24</sup>

Ist das Transparenzgebot verletzt, so ist die Ankündigung inhaltlich fehlerhaft und löst keine Rechtsfolgen aus. Ob dies bei der gebündelten Ankündigung verschiedener Maßnahmen der Fall ist, hängt von den konkreten Umständen ab.

#### **d) Rechtliche Einheit**

Fraglich ist, ob die Bündelung mehrerer Maßnahmen in einem einheitlichen Ankündigungsdokument dazu führen kann, dass die einzelnen Ankündigungen materiell-rechtlich miteinander stehen und fallen (zum Prozessrecht B IV 2). Der BGH hat diese Möglichkeit in der Sache bejaht<sup>25</sup>, ohne indes dem Problem theoretisch auf den Grund zu gehen.

Als materiell-rechtliche Klammern kommen zwei Rechtsinstitute in Betracht, nämlich die Bedingung (§ 158 BGB) und § 139 BGB. Bei der bedingten Ankündigung würde die Duldung der einzelnen Maßnahmen nur begehrt, wenn alle anderen Maßnahmen aus dem Ankündigungsbündel ebenfalls zu dulden sind. Da es sich bei der Ankündigung um ein Leistungsbestimmungs- (B I) und damit um ein Gestaltungsrecht handelt, bereitet hier der Grundsatz der Bedingungsfeindlichkeit auf den ersten Blick Schwierigkeiten. Indes werden

---

<sup>23</sup> BGH NJW 2012, 63 Rn. 30.

<sup>24</sup> BGH NJW 2012, 63 Rn. 31; zu § 307 Abs. 1 S. 2 BGB BGH NJW-RR 2011, 1618 Rn. 27.

<sup>25</sup> BGH WuM 2020, 80 Rn. 31 ff.

von diesem bei einer Rechtsbedingung, um die es sich hier handeln würde, Ausnahmen zugelassen.<sup>26</sup> Bei der Anwendung von § 139 BGB würden die einzelnen Leistungsbestimmungsrechte durch einen Einheitlichkeitswillen des Vermieters dergestalt miteinander verbunden, dass die Unwirksamkeit der Ankündigung einer Maßnahme zur Unwirksamkeit der gesamten Ankündigung führen würde. Zur Abgrenzung zwischen Bedingung und § 139 BGB wird die These vertreten, dass die Verknüpfung mehrerer Rechtsgeschäfte in der Regel nur nach § 139 BGB zu beurteilen sei.<sup>27</sup> Nach beiden Instituten ist entscheidend, ob der Vermieter den Willen hat, die Modernisierungsankündigungen rechtlich miteinander zu verknüpfen. Diese Einheitlichkeits- bzw. Bedingungswille ist durch Auslegung festzustellen.<sup>28</sup>

Der BGH hat sich mit diesem Verbindungswillen der Sache nach in zwei Entscheidungen befasst. In einem Urteil aus dem Dezember 2019 hat er festgehalten, dass eine nur bezüglich einer einzelnen Teilmaßnahme nicht ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung keineswegs stets zur Folge hat, dass die Ankündigung insgesamt keine Wirkung entfaltet. Dafür bedürfe es vielmehr besonderer Anhaltspunkte; nicht ausreichend sei es, wenn die Ankündigung einen Zeitplan und eine Gesamtdauer für die vorgesehenen Maßnahmen nennt.<sup>29</sup> In einer Entscheidung aus dem Jahr 2017 hatte der BGH eine rechtliche Verklammerung bei einem Maßnahmenbündel hingegen – indes aus prozessrechtlicher Sicht – bejaht, weil der Vermieter ein Gesamtkonzept weitreichender, den Charakter der Mietsache grundlegend verändernder Maßnahmen plante, die weitgehend einem Neubau, insbesondere durch Teilabriss und Hinzufügung neuer Räume, gleichkamen.<sup>30</sup> Beiden Entscheidungen beruhen auf dem zutreffenden Kriterium, nämlich der Ermittlung des Verbindungswillens des Vermieters. Fehlt hierzu eine ausdrückliche Mitteilung („*Es wird klargestellt, dass die Duldung einzelner Maßnahmen auch dann [nur dann] begehrt wird, wenn andere Maßnahmen nicht duldungspflichtig sein sollten [alle Maßnahmen duldungspflichtig sind]*“), ist zu prüfen, ob der Vermieter seinen diesbezüglichen Willen konkludent geäußert hat. Die formelle Bündelung der Ankündigung in einer Gesamthandlung ist hierfür zwar ein Indiz, das aber allein nicht ausreichend ist. Denn die einheitliche Ankündigung dient jedenfalls auch

---

<sup>26</sup> Staudinger/Rieble § 315 Rn. 306.

<sup>27</sup> Staudinger/Bork § 158 Rn. 10; in diese Richtung auch BGH NJW 1981, 991.

<sup>28</sup> Vgl. BGH NJW 2016, 3525 Rn. 16 (zu § 139 BGB); BGH NJW-RR 2009, 1172 Rn. 17 (zur Bedingung).

<sup>29</sup> BGH WuM 2020, 80 Rn. 31 ff.

<sup>30</sup> BGH NJW 2018, 1008 Rn. 13 ff.

immer der Verfahrenserleichterung.<sup>31</sup> Hinzu kommt, dass die sich aus einer wirksamen Ankündigung ergebende Duldungspflicht für den Vermieter im Kern nur vorteilhaft ist, da es ihm überlassen bleibt, ob er die Modernisierungsmaßnahme auch ausführt.<sup>32</sup> Dies spricht dafür, dass der Vermieter im Zweifel den Willen hat, die Duldungspflichten auch einzeln auszulösen, was eine etwaige Indizwirkung der Ankündigungsbündelung entkräftet. Regelmäßig muss der Verbindungswille deshalb nach objektiven Kriterien ermittelt werden, nämlich ob die angekündigten Maßnahmen so eng miteinander verflochten sind, dass ihre Durchführung nur miteinander sinnvoll erfolgen kann.<sup>33</sup> Dies ist eine Frage des Einzelfalls, die indes nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen zu bejahen ist. Denn eine zwingende technische Verbindung verschiedener Baumaßnahmen zwecks Erreichung des Modernisierungsziels führt bereits dazu, dass es sich um eine Modernisierungsmaßnahme handelt (B III 1 a). Die Verknüpfung voneinander unabhängiger Maßnahmen zu einer Einheit bedarf daher eines besonderen Anhaltspunktes, wie ihn etwa der BGH in seinem Urteil zur grundlegenden Umgestaltung der Mietsache<sup>34</sup> angenommen hat.

## **2. Zugang**

Die Modernisierungsankündigung muss dem Mieter zugehen (oben B I). Dies gilt auch bei personell-komplexen Maßnahmen, weshalb etwa die Ankündigung am „Schwarzen Brett“ im Hausflur nicht ausreicht, weil die Ankündigung so nicht in den Machtbereich der einzelnen Mieter gelangt.<sup>35</sup>

## **IV. Duldungspflicht bei komplexen Modernisierungsmaßnahmen**

Die Duldungspflicht wird zeitlich und gegenständlich durch die Ankündigung festgelegt, weshalb die zur Ankündigung erörterten Rechtsfragen sich auch auf die Duldungspflicht auswirken. Daneben ist Folgendes zu ergänzen:

### **1. Pflicht zum Auszug?**

Bei gegenständlich-komplexen Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere, wenn diese mit umfassenden Erhaltungsmaßnahmen kombiniert werden – stellt sich die Frage, ob § 555d

---

<sup>31</sup> Bei in einer Urkunde zusammengefassten Verträgen geht die Rspr. hingegen von der Vermutung des Einheitlichkeitswillens aus, etwa BGH NJW 2014, 1101 Rn. 50. Für die einseitige Modernisierungsankündigung ist dies angesichts des offensichtlichen im Vordergrund stehenden Aspekts der Verfahrensvereinfachung nicht gerechtfertigt.

<sup>32</sup> Indes wird man § 241 Abs. 2 BGB die Pflicht des Vermieters entnehmen müssen, eine angekündigte Modernisierungsmaßnahme auch wieder abzusagen.

<sup>33</sup> Vgl. Staudinger/Roth § 139 Rn. 45; Wolf/Neuner, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 11. Aufl. (2016), § 45 Rn. 10.

<sup>34</sup> BGH NJW 2018, 1008 Rn. 13 ff.

<sup>35</sup> Statt vieler: Blank/Börstinghaus § 555c Rn. 5.

Abs. 1 BGB den Mieter zum Auszug verpflichtet, wenn anderenfalls die Baumaßnahmen nicht durchgeführt werden können. Dies ist bisher weder abschließend geklärt noch wird das Problem sonderlich breit erörtert. Im Ausgangspunkt ist es wohl h. M., dass § 555d Abs. 1 BGB auch eine Auszugspflicht enthalten kann, wenn anderenfalls die Maßnahmen nicht ausführbar sind.<sup>36</sup> Ob diese Pflicht voraussetzt, dass dem Mieter in der Modernisierungsankündigung Ersatzwohnraum angeboten wird, ist ungeklärt.<sup>37</sup> Gegen eine vorübergehende Pflicht, die Mietwohnung zu verlassen, spricht nun allerdings, dass die Duldung nach § 555d Abs. 1 BGB nach allgemeiner Lesart keine Mitwirkungspflichten des Mieters begründet.<sup>38</sup> Richtigerweise muss die Frage daher lauten, ob die Möglichkeit eines Zwischenzugs geeignet ist, die Härte entfallen zu lassen, die darin liegt, dass der Mieter während der Baumaßnahme die Mietwohnung nicht oder nicht zu zumutbaren Bedingungen nutzen kann.

Verortet man die Problematik auf dieser Ebene, steht man vor der allgemeinen Frage, welche Auswirkungen eine Härte auf den Duldungsanspruch hat: Entfällt dieser ex lege, sei es vorübergehend oder endgültig oder nur, sobald der Mieter ihn – instrumental entweder als Einrede oder als Gestaltungsgegenrecht – einwendet? Dieses Problem hat noch nicht das breite Licht der Wissenschaft erblickt. Nach hier vertretener Ansicht ist § 555c Abs. 1 BGB ein Leistungsbestimmungsrecht gemäß § 315 BGB. Folglich ist die Härte als eine spezielle Ausprägung des allgemeinen Prinzips aus § 315 Abs. 3 BGB einzuordnen, wonach eine unbillige Leistungsbestimmung automatisch unverbindlich ist. § 555c Abs. 4 BGB begrenzt diese Unwirksamkeit, indem die Norm einen eigentlich bestehenden, aber nicht rechtzeitig vorgetragenen Härtegrund ausschaltet.<sup>39</sup> Dies bedeutet, dass eine Modernisierungsankündigung, der ein Härtegrund entgegensteht, keinen Duldungsanspruch auslöst. Auf das hiesige Problem angewendet folgt daraus, dass der Vermieter den Ersatzwohnraum in der Ankündigung anbieten muss.

## **2. Prozessrechtliche Durchsetzung der Duldungspflicht**

Bei der Bündelung der Durchsetzung der Duldungspflicht im Prozess ist zwischen gegenständlich und personell komplexen Maßnahmen zu unterscheiden.

---

<sup>36</sup> LG Berlin NJW 2016, 2582; AG München ZMR 2017, 985; Schmidt-Futterer/Eisenschmid § 555d Rn. 10.

<sup>37</sup> Dafür AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 19. April 2017 – 2 C 207/16 –, juris; a. A. wohl AG München ZMR 2017, 985.

<sup>38</sup> Etwa Bub/Treier/Schüller, Hdb. der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl. (2019), Rn. III 2695.

<sup>39</sup> Lehmann-Richter WuM 2017, 1, 2.

### **a) Objektive Klagenhäufung**

In der Praxis wird bei gegenständlich-komplexen Maßnahmen typischerweise die Pflicht des einzelnen Mieters zur Duldung in einem Prozess verfolgt. Es handelt sich um eine objektive Klagenhäufung, die nach § 260 ZPO zulässig ist. Der Vermieter kann die einzelnen Duldungsansprüche auch in ein Eventualverhältnis<sup>40</sup> stellen. Praktikabel ist dies indes nicht. Die (dezenten) Versuche des BGH<sup>41</sup>, das Problem der rechtlichen Verbindung mehrerer Modernisierungsmaßnahmen prozessual zu lösen, sollten daher nicht fortgeführt werden. Sollen mehrere Maßnahmen miteinander stehen und fallen, ist dies ein Problem des materiellen Rechts (B III 1 d).

### **b) Subjektive Klagenhäufung**

Bei personell-komplexen Modernisierungsmaßnahmen stellt sich die – soweit ersichtlich bislang nicht erörterte – Frage, ob der Vermieter mehrere Mieter in einer Klage auf Duldung in Anspruch nehmen kann. Eine solche subjektive Klagenhäufung hat aus Sicht des Vermieters den Vorteil, dass über die Duldungspflicht der Mieter im Gebäude derselbe Richter entscheidet. Zudem steigt die Aussicht, dass über die Ansprüche zeitgleich entschieden wird, was etwaige vollstreckungsrechtlichen Probleme (dazu B IV 2 c) verringert.

Für die subjektive Klagenhäufung reicht es aus, dass die Duldungspflichten der Mieter gleichartig sind und auf einem im Wesentlichen gleichartigen tatsächlichen und rechtlichen Grund beruhen (§ 60 ZPO).<sup>42</sup> Dafür genügt es nach der Rechtsprechung des BGH, dass die Ansprüche in einem inneren sachlichen Zusammenhang stehen, der sie ihrem Wesen nach als gleichartig erscheinen lässt.<sup>43</sup> Das ist zum einen zu bejahen, wenn der Vermieter von mehreren Mietern eine inhaltsgleiche Duldung verlangt, etwa die Anbringung einer Fassadendämmung. Aber auch bei Modernisierungsmaßnahmen, die in den Wohnungen unterschiedlich ausgeführt werden, wie es etwa beim Einbau neuer Heizkörper der Fall sein kann, erlaubt § 60 ZPO eine Klagenhäufung. Denn die Duldungspflicht ist hier ihrem Wesen nach gleichartig.<sup>44</sup>

---

<sup>40</sup> Dazu allgemein MünchKommZPO/Becker-Eberhard, 5. Auflage 2016, § 260 Rn. 10 ff.

<sup>41</sup> BGH NJW 2018, 1008 Rn. 13: „Soweit das Gesamtkonzept der Klägerin auch ... zu duldende Instandhaltungsmaßnahmen umfasst, hat sie nicht zu erkennen gegeben (etwa durch Stellung eines Hilfsantrags), dass sie deren Duldung losgelöst von ihrem Gesamtbaukonzept...verlangt.“

<sup>42</sup> Die weitere Voraussetzung, nämlich dass analog § 260 ZPO dasselbe Gericht zuständig ist (MünchKommZPO/Schultes § 59 Rn. 10), ist wegen § 29a ZPO, § 23 Nr. 2 a) GVG erfüllt.

<sup>43</sup> BGH NJW 2018, 2200 Rn. 12.

<sup>44</sup> Vgl. BGH NJW 2018, 2200 (Rückabwicklungsbegehren gegen Verkäufer, Schadensersatzfeststellungsklage gegen Hersteller eines PKW im Dieselskandal).

§ 60 ZPO erlaubt eine subjektive Klagenhäufung hingegen nicht stets, wenn Modernisierungsmaßnahmen nicht in sämtlichen Wohnungen ausgeführt werden sollen. Die Bündelung der Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter zu einem „Ausführungspaket“ führt allein nämlich nicht zu einem inneren sachlichen Zusammenhang sämtlicher Duldungspflichten des „Ausführungspakets“. Dies folgt daraus, dass der Duldung jeder Modernisierungsmaßnahme ein eigener Lebenssachverhalt zugrunde liegt. Die Klage gegen den Mieter 1 auf Duldung der Maßnahme A führt daher nicht dazu, dass er und Mieter 2, der nur auf Duldung der Maßnahme B des aus den Maßnahmen A und B bestehenden „Ausführungspakets“ in Anspruch genommen wird, bezüglich der Maßnahmen Streitgenossen i. S. d. § 60 ZPO sind. Wenn hingegen wegen einer im Wesentlichen gleichartigen Pflicht zur Duldung einer bestimmten Modernisierungsmaßnahme eine solche Streitgenossenschaft besteht, kann der Vermieter die nur einzelne Mieter betreffende Pflicht zur Duldung anderer Maßnahmen in dem einheitlichen Prozess mitverfolgen, § 260 ZPO.

### **c) Tenorierung des Duldungsurteils**

Insbesondere bei personell-komplexen Maßnahmen wäre es für den Vermieter hilfreich, wenn die Duldungspflicht bei Einzelklagen gegen die Mieter zeitlich unbeschränkt tenoriert werden könnte. Denn sonst droht die Gefahr, dass der titulierte Duldungszeitraum bereits abgelaufen ist, bevor die noch anhängigen Duldungsverfahren gegen andere Mieter abgeschlossen sind oder die Maßnahme nach einer durch die Verzögerung erforderlich werdenden Neuorganisation ausgeführt werden kann. Nach allgemeinen Prinzipien hat der Tenor dem materiellen Anspruch zu entsprechen. Entscheidend ist daher, in welchem zeitlichem Umfang die Duldungspflicht besteht. Im Ausgangspunkt wird die Duldungspflicht für den angekündigten Zeitrahmen festgelegt. Dem ist im Prozess grds. dadurch Rechnung zu tragen, dass der Duldungstitel diese zeitliche Komponente wiederzugeben hat. Besonderheiten bestehen aber, wenn der angekündigte Duldungszeitraum am Tag der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung bereits verstrichen ist oder absehbar ist, dass der Zeitraum vor Ausführung der Maßnahme verstreichen wird. In einem solchen Fall ist der Mieter zu einer zeitlich unbefristeten Duldung zu verurteilen. Denn die aus § 555c Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB folgende Befristung der Duldungspflicht kann nicht zugunsten eines Mieters greifen, der durch sein Verhalten den für den Vermieter fruchtlosen Ablauf der Duldungspflicht herbeigeführt hat. Ein solcher Mieter ist vielmehr zeitlich unbegrenzt zur Duldung der angekündigten Maßnahme verpflichtet. Der BGH hat sich zu diesem Problem noch nicht

positioniert, aber ausgeführt, dass Verzögerung bei Beginn und Durchführung der Maßnahme den Titel nicht entwerten dürften.<sup>45</sup>

### **3. Einwendungen gegen die Duldungspflicht**

Nach § 555d Abs. 2 BGB besteht die Duldungspflicht im Falle einer berechtigten Härte des Mieters nicht. Es handelt sich um eine Einwendung des Mieters (B I).

#### **a) Bündelung der Einwendungen eines Mieters**

§ 555d Abs. 3 BGB, der die fristgemäße Mitteilung eines Härtegrundes vorschreibt, steht einer Bündelung der Einwendungen des Mieters nicht entgegen. Es ist also ohne weiteres möglich, dass ein Mieter in einem Dokument Härtegründe gegen verschiedene Modernisierungsmaßnahmen einwendet.

#### **b) Bündelung der Einwendungen mehrerer Mieter**

§ 556d Abs. 3 BGB verbietet es auch nicht, dass bei personell-komplexen Maßnahmen mehrere Mieter ihre Einwendungen einheitlich vortragen. Erforderlich ist aber, dass sich der Erklärung entnehmen lässt, welche konkreten Härtegründe welches Mieters gegen welche Modernisierungsmaßnahme eingewendet werden.

Ist der Mieter der Meinung, nicht zur Duldung verpflichtet zu sein, kann er diese Auffassung im Wege der negativen Feststellungsklage prozessual verfolgen.<sup>46</sup> Soweit die Duldungspflichten im Wesentlichen gleichartig i. S. d. § 60 ZPO sind, ist eine Klagenhäufung mehrerer Mieter zulässig (vgl. B IV 2). In Betracht kommt auch eine Bündelung der Mieterrechte durch das Instrument der Musterfeststellungsklage.<sup>47</sup>

#### **c) Interessenabwägung**

Bei personell-komplexen Maßnahmen fragt sich, ob das Interesse der Mehrheit der Mieter in einem Gebäude an der Ausführung der Modernisierungsmaßnahme geeignet ist, Härtegründe eines einzelnen Mieters in den Hintergrund zu drängen. Dies beantwortet sich nach § 555d Abs. 2 S. 1 BGB, weil danach bei der Abwägung auch die Interessen der übrigen Mieter im Gebäude zu berücksichtigen sind. Mit diesem Abwägungsprozess würde es sich nicht

---

<sup>45</sup> BGH NJW 2012, 63 Rn. 17. Das vom BGH gebilligte Urteil der ersten Instanz war vom 15.10.2009, laut Ankündigung sollten die Maßnahmen am 1.5.2009 beginnen und 6 Wochen dauern (AG München BeckRS 2011, 25116).

<sup>46</sup> Blank/Börstinghaus § 555d Rn. 41.

<sup>47</sup> Vgl. OLG München NZM 2019, 933. Diese Klage ist Gegenstand eines eigenen auf dem DMT 2020, auf den verwiesen wird.

vertragen, wenn man etwa Mehrheitsentscheidungen der Mieter in einem Gebäude für maßgeblich hielte.<sup>48</sup>

## **V. Mieterhöhung**

Abschließend zur Mieterhöhung nach Ausführung komplexer Modernisierungsmaßnahmen.

### **1. Eine oder mehrere Mieterhöhungen?**

Bei gegenständlich-komplexen Maßnahmen steht es dem Vermieter frei, die Mieterhöhung wegen jeder Modernisierungsmaßnahme einzeln zu erklären. Aus der gebündelten Ankündigung folgt keine Selbstbindung des Vermieters dahingehend, dass die Mieterhöhungen für die einzelnen Maßnahmen ebenfalls nur gebündelt erklärt werden könnten.

In der Praxis erfolgt die Mieterhöhung häufig gebündelt in einem Dokument. Bei einem Fehler der Mieterhöhungserklärung stellt sich dann die Frage, ob sich dieser Fehler auf die gesamte Erklärung auswirkt oder „isoliert“ werden kann. Hier ist zunächst zu fragen, ob der Vermieter eine oder mehrere Erhöhungen erklärt hat. Das entscheidet sich im Wege der Auslegung. Da der Vermieter die auf die einzelnen Maßnahmen entfallenden Erhöhungsbeträge mitteilen muss, um die Erhöhungsfolge auszulösen (B V 2), wird man typischerweise zu dem Ergebnis kommen, dass der Vermieter einzelne Erhöhungen ausspricht und diese lediglich äußerlich in einem Dokument bündelt. In diesem Fall wirken sich Fehler nur auf die Erhöhungserklärung aus, die sie betreffen. Sollte der Vermieter hingegen ausnahmsweise dennoch eine einheitliche Erhöhung über die addierten Modernisierungskosten erklärt haben, so führen Fehler, die nur eine Maßnahme betreffen, nach der Rechtsprechung nicht zur Gesamtunwirksamkeit der Mieterhöhung.<sup>49</sup>

### **2. Ermittlung der Modernisierungskosten**

Die Bündelung der Modernisierungsmieterhöhung entbindet den Vermieter nicht von der Last, die auf die einzelnen Maßnahmen entfallenden Kosten in der Erklärung nach § 559b Abs. 1 BGB anzugeben.<sup>50</sup> Es reicht daher nicht aus, die Gesamtkosten sämtlicher Maßnahmen anzugeben und anhand dieser den Erhöhungsbetrag zu ermitteln. Das folgt jedenfalls aus § 559 Abs. 4 S. 2 BGB, weil ohne Aufschlüsselung diese Vorschrift nicht angewendet werden könnte.

---

<sup>48</sup> Etwa Schmidt-Futterer/Eisenschmid § 555d Rn. 62; Staudinger/V. Emmerich § 555d Rn. 7.

<sup>49</sup> BGH WuM 2020, 493 Rn. 31 ff.

<sup>50</sup> LG Berlin GE 2003, 883; vgl. auch BGH WuM 2020, 493 Rn. 27.



Bei gegenständlich-komplexen Maßnahmen kann sich daher die Frage stellen, wie die Kosten von Gewerken, die der Ausführung mehrerer Maßnahmen dienen (z. B. Gerüst, das sowohl die Fassadendämmung als auch den Balkonanbau ermöglicht), auf die einzelnen Maßnahmen zu verteilen sind. Das Gesetz adressiert das Problem nicht ausdrücklich. Aus § 559 Abs. 3 BGB lässt sich aber entnehmen, dass der Vermieter hier einen Ermessensspielraum hat: Er muss die Aufteilung folglich nach billigem Ermessen vornehmen; der gewählte Verteilerschlüssel ist in der Erhöhungserklärung anzugeben.<sup>51</sup> So ist auch vorzugehen, wenn der Vermieter mehrere Maßnahmen zu einem Pauschalpreis ausführen lässt.<sup>52</sup> Gegen diese Methode lässt sich nicht einwenden, der Mieter könnte mit unangemessenen Kosten belastet werden, da es sich ja insgesamt um von ihm zu tragende Modernisierungskosten handelt. Die Aufschlüsselung dient deshalb nur der Transparenz und damit der Prüffähigkeit der Erhöhungserklärung. Soweit in Literatur und Instanzrechtsprechung teilweise stets verlangt wird, dass in der Erklärung nach § 559b Abs. 1 BGB eine Aufteilung nach Gewerken zu erfolgen hat, so handelt es sich nicht um ein spezifisches Problem komplexer Modernisierungsmaßnahmen.<sup>53</sup>

Bei personell-komplexen Maßnahmen müssen die Modernisierungskosten für die Durchführung der Mieterhöhung zwischen den verschiedenen Mietern aufgeteilt werden. Dieses Problem regelt § 559 Abs. 3 BGB: Die Wahl des Verteilerschlüssels liegt danach im Ermessen des Vermieters; er ist in der Erhöhungserklärung anzugeben.<sup>54</sup>

### **3. Härtegrund**

Bündelt der Vermieter mehrere Maßnahmen in einer Mieterhöhungserklärung, stellt sich die Frage nach der Wirkungsweise eines Härtegrundes gemäß § 559 Abs. 3 BGB. Der Härtegrund ist kein Gegengestaltungsrecht des Mieters, dass dieser gegen eine Mieterhöhung einwenden müsste, sondern schließt – insbesondere, weil nicht in allen Konstellationen seine Ausübung erforderlich ist (§ 559 Abs. 5 S. 2 BGB) – die Mieterhöhung kraft Gesetzes aus.<sup>55</sup> Der Härtegrund greift mithin ein, sobald die geschuldete Miete die durch ihn gezogene Grenze übersteigt. Übersteigt jegliche Modernisierungsmieterhöhung diese Grenze, bestehen keine

---

<sup>51</sup> Staudinger/V. Emmerich § 559b Rn. 11.

<sup>52</sup> Vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus § 559b Rn. 16.

<sup>53</sup> LG Bremen WuM 2019, 450; Schmidt-Futterer/Börstinghaus § 559b Rn. 16.

<sup>54</sup> Staudinger/V. Emmerich § 559b Rn. 11.

<sup>55</sup> Näher Lehmann-Richter, WuM 2013, 511, 512 f.

Probleme: Die vom Vermieter in gebündelter Form erklärte Mieterhöhung entfaltet keinerlei Wirkung.

Erstreckt sich der Härtegrund des Mieters hingegen nicht auf den gesamten Erhöhungsbetrag, bedarf es nicht etwa einer konkreten Zuordnung des Härtegrunds zu bestimmten, durch ihn gesperrten Einzelerhöhungen. Denn das aus den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen folgende Mieterhöhungsrecht des Vermieters wird durch seine Ausübung verbraucht. Es kann daher, wenn ihm ein Härtegrund entgegenstand, nicht zu einem späteren Zeitpunkt, zu dem der Härtegrund nicht mehr besteht, nachgeholt werden.<sup>56</sup> Mithin ist bei einer gebündelten Modernisierungsmieterhöhung die Frage, welcher Einzelerhöhungsbetrag die Miete erhöht hat und welcher an dem Härtegrund gescheitert ist, ohne rechtliche Relevanz.

### **C. Ergebnisse in Thesen**

1. Typologisch lassen sich gegenständlich und personell komplexe sowie mono- und doppelkomplexe Modernisierungsmaßnahmen unterscheiden.
2. Das Gesetz regelt in § 559 Abs. 3 BGB nur ein Einzelproblem der personell-komplexen Modernisierungsmaßnahmen, nämlich die Kostenverteilung.
3. Die gebündelte Ankündigung mehrerer Modernisierungsmaßnahmen führt nicht zu einer Modifikation der gesetzlichen Anforderungen aus § 555c Abs. 1 S. 2 BGB zugunsten des Vermieters.
4. Bei personell-komplexen Maßnahmen ist eine „gestaffelte Ankündigung“ anzuerkennen, bei der der mitgeteilte Termin für Modernisierungsarbeiten in der Wohnung später präzisiert wird.
5. Die Ankündigung legt die Duldungspflicht gegenständlich und zeitlich fest (§ 315 BGB). Es führt zum Wegfall der Befristung, wenn der Mieter die fristgerechte Ausführung der Baumaßnahme durch Nichtdulden vereitelt.
6. Ob die Duldungspflicht der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen bei einem Ankündigungsbündel miteinander stehen und fallen soll, hängt von einem entsprechenden Verbindungswillen des Vermieters ab.
7. Den Mieter trifft keine Pflicht zum Zwischenumzug bei komplexen Modernisierungsmaßnahmen; die Möglichkeit eines Zwischenumzugs kann aber einen Härtegrund entfallen lassen.

---

<sup>56</sup> Börstinghaus NZM 2014, 689, 694; Lehmann-Richter WuM 2013, 511, 514; a. A. Gsell/Siegmund NZM 2019, 489, 493.

8. Duldungsansprüche können durch objektive Klagenhäufung und grds. auch durch subjektive Klagenhäufung geltend gemacht werden.
9. Der Vermieter kann nach Ausführung komplexer Modernisierungsmaßnahmen die Mieterhöhungen einzeln oder gebündelt aussprechen.
10. Bei einer gebündelten Mieterhöhung muss er die Kosten der einzelnen Maßnahmen aufschlüsseln. Fehler der Erhöhungserklärung, die nur einzelne Maßnahmen betreffen, führen nicht zur Gesamtnichtigkeit der Erklärung.
11. Die Bündelung der Modernisierungsmieterhöhung entbindet den Vermieter nicht davon, die auf die einzelnen Maßnahmen entfallenden Kosten anzugeben.
12. Den Verteilungsmaßstab kann der Vermieter sowohl bei personell-komplexen als auch bei gegenständlich-komplexen Maßnahmen nach billigem Ermessen festlegen.
13. Erstreckt sich der finanzielle Härtegrund des Mieters bei einer gebündelten Mieterhöhung nicht auf den gesamten Erhöhungsbetrag, bedarf es keiner konkreten Zuordnung des Härtegrunds zu bestimmten, durch ihn gesperrten Einzelerhöhungen.
14. Die Rechtsfragen komplexer Modernisierungsmaßnahmen lassen sich mit den Instrumenten des geltenden Rechts angemessen lösen. Ein gesetzgeberisches Handeln ist nicht erforderlich.