



Vermieter Verein e.V.

www.vermieterverein.de

**Bundesgerichtshof, Versäumnisurteil vom 26.03.2025, Az.
VIII ZR 283/23**

Tatbestand:

1 Die Kläger waren von Juli 2011 bis Ende August 2019 Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung der Beklagten in B. .

2 Mit Schreiben vom 15. März 2017 kündigte die Beklagte den Klägern die Modernisierung der in dem Haus befindlichen Heizungsanlage durch den erstmaligen Einbau einer Gaszentralheizung einschließlich zentraler Warmwasseraufbereitung an Stelle der bis dahin in den Wohnungen vorhandenen Einzelöfen (Kombithermen) an und informierte diese unter anderem über die Einzelheiten der geplanten Arbeiten. Nach der Durchführung der Arbeiten erklärte die Beklagte mit Schreiben vom 26. Oktober 2017 den Klägern gegenüber eine Erhöhung der monatlichen Grundmiete ab dem 1. Januar 2018 von 487,33 € um 59 € auf 546,33 €. Die Kläger zahlten diesen Erhöhungsbetrag bis zum Ende des Mietverhältnisses.

3 Mit der vorliegenden Klage haben die Kläger – soweit für das Revisionsverfahren von Bedeutung – die Erstattung ihrer Ansicht nach wegen der Modernisierungsmieterhöhung zu viel gezahlter Miete in Höhe von 1.180 € nebst Zinsen begehrt. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht – nach Einholung eines Sachverständigengutachtens – zurückgewiesen.

4 Mit der vom Berufungsgericht unter dem Gesichtspunkt, ob die Nachhaltigkeit der Einsparung von Endenergie im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB anhand des Vergleichs des tatsächlichen jährlichen Durchschnittsverbrauchs in einem gewissen Zeitraum vor und nach der Maßnahme zu beurteilen ist, zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte insoweit ihr Klageabweisungsbegehren bezüglich des vorbezeichneten Rückerstattungsanspruchs weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat im Umfang der Einlegung Erfolg.

6 Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da die Kläger in der mündlichen Revisionsverhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten waren. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis der Kläger, sondern auf einer Sachprüfung.

I.

7 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

8 Den Klägern stehe gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB ein Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete zu.

9 Entgegen der Annahme des Amtsgerichts sei das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten allerdings nicht formell unwirksam. Es entspreche vielmehr den vom Bundesgerichtshof in drei mittlerweile ergangenen Entscheidungen vom 20. Juli 2022 (VIII ZR 337/21, VIII ZR 339/21, VIII ZR 361/21) dargestellten Voraussetzungen.

10 Das Modernisierungsmieterhöhungsverlangen sei indes materiell unwirksam.

11 Gemäß § 559 Abs. 1 BGB in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung könne ein Vermieter die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn er Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt habe. Die hier lediglich in Betracht kommende energetische Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB setze voraus, dass die Beklagte bauliche Veränderungen vorgenommen habe, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart werde (§ 555b Nr. 1 BGB). Diese Voraussetzungen seien vorliegend nicht erfüllt, da durch die bauliche Maßnahme keine Endenergie nachhaltig eingespart worden sei.

12 Dies stehe nach Durchführung der Beweisaufnahme zur Überzeugung des Berufungsgerichts fest. Der Sachverständige habe in den Jahren nach der baulichen Maßnahme, also in den Jahren 2018 bis 2022, eine Einsparung von Endenergie gegenüber dem Zeitraum vor der Maßnahme mangels Vorliegens von Angaben über den tatsächlichen Verbrauch für den Zeitraum vor dem Einbau der neuen Heizungsanlage nicht feststellen können. Angaben über den tatsächlichen Verbrauch seien jedoch zur Beurteilung, ob durch den Austausch der Heizungsanlage nachhaltig Endenergie eingespart werde, unerlässlich. Eine nachhaltige Einsparung liege nur dann vor, wenn überhaupt eine messbare Einsparung erzielt werde und diese auch dauerhaft sei. Die Einsparung von Endenergie könne mithin allein anhand eines Vergleichs des tatsächlichen Verbrauchs vor und nach der Maßnahme festgestellt werden, wobei die Kammer davon ausgehe, dass aufgrund jährlicher Schwankungen im Energieverbrauch insofern jedenfalls ein Zeitraum von jeweils vier bis fünf Jahren einen belastbaren Durchschnittswert für den jährlichen Energieverbrauch vor und nach der Maßnahme gewährleiste.

13 Tatsächliche Verbrauchswerte aus den Jahren vor der Maßnahme hätten nicht vorgelegen. Den vom Sachverständigen für das Jahr 2016 angegebenen Wert habe dieser der von der Beklagten vorgelegten Berechnung der Energieeinsparung entnommen. Dessen Herkunft habe der Sachverständige nicht herleiten können. Er sei insoweit davon ausgegangen, dass es sich um eine theoretische Berechnung auf der Grundlage eines Vergleichsgebäudes handle. Ob eine Vergleichbarkeit bestehe, habe der Sachverständige nicht einschätzen können, so dass ihm eine Aussage dazu, ob nach der Heizungsmodernisierung Endenergie eingespart werde, nicht möglich gewesen sei.

14 Diese fehlende Aufklärbarkeit gehe zulasten der für die Berechtigung der Mieterhöhung darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten. Dass der Beklagten keine Verbrauchswerte für den Zeitraum vor Durchführung der Maßnahme vorlägen, da die Mieter zuvor eigene Energielieferungsverträge mit dem Energieversorger abgeschlossen hätten, ändere hieran nichts. Es obliege auch in diesen Fällen der Beklagten, die einzelnen Verbrauchswerte bei den Mietern oder den Energieversorgern zu erfragen, um einen jährlichen Gesamtverbrauch des Objekts darlegen zu können.

15 Das Vorliegen einer dauerhaften Endenergieeinsparung könne auch nicht allein deshalb bejaht werden, weil eine Energieeinsparung mit dem – hier erfolgten – Einbau eines Brennwertkessels grundsätzlich möglich sei und die prognostischen Berechnungen der Beklagten im Vorfeld der Maßnahme eine solche ergeben hätten, zumal – so die Annahme des

Berufungsgerichts – die Beklagte „die Grundlagen“ für die Berechnung der von ihr prognostizierten Energieeinsparung nicht „offengelegt“ habe.

II.

16 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung in entscheidenden Punkten nicht stand.

17 Die Revision ist in dem Umfang, in dem die Beklagte das Berufungsurteil angreift, zulässig, insbesondere gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO statthaft. Sie hat auch in der Sache Erfolg.

18 Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Kläger auf Rückzahlung der geleisteten Mieterhöhungsbeträge gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB nebst Zinsen nicht bejaht werden. Das Berufungsgericht hat der Prüfung, ob es mangels einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie aufgrund des von der Beklagten veranlassten Einbaus einer neuen Heizungsanlage an einer zu einer Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB in der hier gemäß Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB anzuwendenden, bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung (im Folgenden: aF) berechtigenden Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB in der bis zum 30. November 2021 geltenden Fassung (inhaltlich identisch mit heutiger Fassung, daher im Folgenden: [aF]) und damit an einem Rechtsgrund für die von den Klägern geleisteten Mieterhöhungsbeträge fehlt, einen falschen rechtlichen Maßstab zugrunde gelegt. Auch die von dem Berufungsgericht diesbezüglich angenommene Verteilung der Darlegungs- und Beweislast ist von durchgreifenden Rechtsfehlern beeinflusst.

19 1. Das Berufungsgericht hat noch frei von Rechtsfehlern angenommen, dass das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten den formellen Begründungsanforderungen des § 559b BGB gerecht wird (vgl. zu den Anforderungen im Allgemeinen Senatsurteile vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21, NJW-RR 2022, 1455 Rn. 16 ff., VIII ZR 337/21, juris Rn. 18 ff. und VIII ZR 339/21, juris Rn. 19 ff.). Insbesondere ist das Berufungsgericht zu Recht davon ausgegangen, dass es einer Aufschlüsselung der für die hier durchgeführte Modernisierungsmaßnahme („Modernisierung der Heizungsanlage“) entstandenen Gesamtkosten in der der Erhöhungserklärung beigefügten, als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichneten Anlage nach einzelnen Gewerken nicht bedurfte (vgl. Senatsurteile vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21, aaO Rn. 32; VIII ZR 337/21, aaO Rn. 35 und VIII ZR 339/21, aaO Rn. 33; vom 28. September 2022 – VIII ZR 336/21, NJW 2022, 3705 Rn. 23, VIII ZR 338/21, VIII ZR 340/21 und VIII ZR 344/21, jeweils juris Rn. 23; vom 23. November 2022 – VIII ZR 59/21, NJW 2023, 360 Rn. 25; vom 25. Januar 2023 – VIII ZR 29/22, NJW-RR 2023, 371 Rn. 15).

20 2. Nicht frei von Rechtsfehlern sind hingegen die Feststellungen des Berufungsgerichts zur materiellen Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens der Beklagten.

21 a) Gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF kann der Vermieter die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn er Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 BGB durchgeführt hat. Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Vorschrift des § 555b Nr. 1 BGB [aF] sind bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung).

22 Die Beurteilung der Frage, ob eine solche Modernisierungsmaßnahme vorliegt, ist zwar das Ergebnis einer tatrichterlichen Würdigung, die in der Revisionsinstanz nur eingeschränkt darauf überprüft werden kann, ob das Berufungsgericht Rechtsbegriffe verkannt oder sonst unzutreffende rechtliche Maßstäbe angelegt hat, ob es Denkgesetze und allgemeine Erfahrungssätze hinreichend beachtet hat oder ob ihm von der Revision gerügte Verfahrensverstöße unterlaufen sind, in dem es etwa wesentliche Tatumstände übersehen oder nicht vollständig gewürdigt hat (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 9. Oktober 2019 – VIII ZR 21/19,

NJW 2020, 835 Rn. 21; vom 28. April 2021 – VIII ZR 22/20, NJW-RR 2021, 1017 Rn. 35; vom 24. Mai 2023 – VIII ZR 373/21, NJW-RR 2023, 988 Rn. 24; jeweils mwN).

23 b) Solche Fehler sind dem Berufungsgericht indes unterlaufen.

24 aa) Im Ausgangspunkt noch zutreffend hat das Berufungsgericht – wenn auch unausgesprochen – angenommen, dass der hier erfolgte, erstmalige Einbau einer Gaszentralheizung einschließlich Warmwasseraufbereitung eine bauliche Veränderung im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB [aF] darstellt. Denn der Begriff der baulichen Veränderungen ist weit auszulegen und erfasst nicht nur Eingriffe in die bauliche Substanz (vgl. Senatsurteile vom 17. Juni 2015 – VIII ZR 290/14, NJW 2015, 2487 Rn. 12; vom 24. Mai 2023 – VIII ZR 213/21, NJW-RR 2023, 1250 Rn. 22), sondern auch – wie hier – Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 18; siehe auch Senatsurteil vom 24. Mai 2023 – VIII ZR 213/21, aaO).

25 bb) Auch hat das Berufungsgericht noch zutreffend erkannt, dass es für die Einordnung einer Baumaßnahme als energetische Modernisierung im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB und damit für eine nachhaltige Einsparung von Endenergie lediglich darauf ankommt, dass überhaupt eine messbare Einsparung erzielt wird und diese dauerhaft ist, nicht jedoch auf deren Größenordnung (st. Rspr.; vgl. Senatsurteile vom 23. November 2022 – VIII ZR 59/21, NJW 2023, 360 Rn. 20; vom 3. März 2004 – VIII ZR 151/03, WuM 2004, 288 unter II 2 b [für preisgebundenen Wohnraum]; Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 10. April 2002 – VIII ARZ 3/01, BGHZ 150, 277, 282 f. [zu § 3 MHG]; siehe auch BT-Drucks. 8/1782, S. 6 [zu § 3 MHG]).

26 cc) Das Berufungsgericht hat jedoch mit seiner Annahme, eine nachhaltige Einsparung von Endenergie könne allein anhand des tatsächlichen Verbrauchs in dem Gebäude, in welchem sich das Mietobjekt befindet, innerhalb eines Zeitraums von vier bis fünf Jahren vor und nach der von dem Vermieter ergriffenen Maßnahme festgestellt werden, den Maßstab für die Ermittlung einer solchen Einsparung verkannt. Diese Annahme des Berufungsgerichts findet bereits im Wortlaut des Gesetzes (§ 555b Nr. 1 BGB) keine Stütze. Sie steht überdies im Widerspruch sowohl zu der Gesetzessystematik der Vorschriften der §§ 555c, 559b BGB als auch zu der vom Gesetzgeber mit den Vorschriften der §§ 555b ff., 559 ff. BGB über die Duldung und die Umlegbarkeit von (energetischen) Modernisierungskosten verfolgten Zielsetzung.

27 Der Vermieter kann eine Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF in Verbindung mit § 555b Nr. 1 BGB [aF] vielmehr bereits dann verlangen, wenn nach dem Abschluss der zu Modernisierungszwecken vorgenommenen Arbeiten zum (ex ante-)Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung eine (allein) durch die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu erwarten ist.

28 Bereits die von dem Berufungsgericht befürwortete generelle Anknüpfung (allein) an den tatsächlichen Energieverbrauch zur Feststellung der durch die Maßnahme verursachten Einsparung von Endenergie ist rechtsfehlerhaft (siehe hierzu nachfolgend unter (1)). Dies gilt erst recht hinsichtlich des vom Berufungsgericht herangezogenen Betrachtungszeitraums von vier bis fünf Jahren (siehe hierzu unter (2)).

29 (1) Bei der Beurteilung, ob durch die bauliche Veränderung in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (§ 555b Nr. 1 BGB), kann entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts grundsätzlich nicht ausschließlich auf den tatsächlichen Energieverbrauch in dem Gebäude abgestellt werden (aA BeckOK-Mietrecht/Müller, Stand: 1. Februar 2025, § 555b BGB Rn. 14.1).

30 (a) Der Begriff der Endenergie wird in § 555b BGB nicht näher bestimmt. Nach der Gesetzesbegründung ist hierunter die Menge an Energie zu verstehen, die der Anlagentechnik eines Gebäudes (Heizungsanlage, raumluftechnische Anlage, Warmwasserbereitungsanlage) zur Verfügung stehen muss, um die für den „Endverbraucher“ (also insbesondere den Mieter)

erforderliche Nutzenergie sowie die Verluste der Anlagentechnik bei der Übergabe, der Verteilung, der Speicherung und der Erzeugung im Gebäude zu decken (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 19). Die zur Versorgung eines Gebäudes benötigte Endenergie wird an der „Schnittstelle“ Gebäudehülle gemessen und dort etwa in Form von Heizöl, Erdgas, Braunkohlebriketts, Holzpellets, Strom oder Fernwärme übergeben. Der Begriff der Endenergie ist somit weiter als derjenige der Nutzenergie. Unter Nutzenergie wird diejenige Menge an Energie verstanden, die für eine bestimmte Energiedienstleistung am Ort des Verbrauchs (z.B. erwärmter Raum, warmes Wasser etc.) erforderlich ist, wobei hier weder die Umwandlungsverluste der Anlagentechnik (z.B. Heizkessel) und des Verteilungssystems (z.B. Leitungssystem einer Zentralheizung) noch die für den Betrieb der Anlagentechnik benötigte Hilfsenergie (z.B. Pumpenstrom) Berücksichtigung finden (vgl. BT-Drucks., aaO).

31 (b) Eine Einsparung der so verstandenen Endenergie wird nach der Vorstellung des Gesetzgebers zum einen typischerweise dann erzielt, wenn zur Erbringung derselben Energiedienstleistung am Ort des Verbrauchs (vgl. zum Bezug der Einsparung zur Mietsache BT-Drucks. 17/10485, S. 14; siehe auch Hinz, NZM 2013, 209, 212; Spielbauer/Schneider/Ettl, Mietrecht, 2. Aufl. § 555b BGB Rn. 3) weniger Nutzenergie als vor der Modernisierung erforderlich ist (beispielsweise durch Wärmedämmung der Gebäudehülle oder einen Fenstertausch). Zum anderen ist eine solche Einsparung zu verzeichnen, wenn die Nutzenergie mit größerer Effizienz (beispielsweise durch Erneuerung des Heizkessels oder die Verringerung der Wärmeverluste zwischen Heizkessel und Heizkörpern) zur Verfügung gestellt wird (BT-Drucks., aaO), also für die gleiche Menge Nutzenergie weniger „zu bezahlende“ Endenergie aufgewandt werden muss (BT-Drucks., aaO; vgl. BeckOK-BGB/Schlosser, Stand: 1. Februar 2025, § 555b Rn. 10; MünchKommBGB/Artz, 9. Aufl., § 555b Rn. 5).

32 (c) Nach dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift des § 555b Nr. 1 BGB [aF] muss die Endenergieeinsparung „durch“ die bauliche Veränderung herbeigeführt, also von dieser verursacht worden sein. Hingegen wird der vom Berufungsgericht als Maßstab herangezogene tatsächliche Energieverbrauch in einem Gebäude vor und nach einer solchen Maßnahme nicht allein durch die jeweilige bauliche Veränderung, sondern durch eine Vielzahl von Parametern bestimmt (vgl. Börstinghaus/Meyer/Börstinghaus, Das neue GEG, 1. Aufl., § 3 Rn. 26 [zu den Angaben in der Modernisierungsankündigung]), die sich im Regelfall jedoch weder im Vorfeld sicher abschätzen (vgl. hierzu LG Berlin, Urteil vom 2. März 2021 – 67 S 108/19, juris Rn. 10 [zum Austausch von Fenstern]) noch im Nachhinein (vollständig) aufklären und feststellen lassen (vgl. hierzu LG Berlin, Urteil vom 12. Dezember 2018 – 64 S 119/17, juris Rn. 43 [zu Dämmmaßnahmen und dem Austausch von Fenstern]). So wird der tatsächliche Verbrauch von Endenergie in einem Gebäude – worauf die Revision zutreffend verweist – insbesondere auch durch das Wetter, den Leerstand einzelner Mietwohnungen, die Anzahl der Bewohner und deren Nutzerverhalten beeinflusst (vgl. Börstinghaus/Meyer/Börstinghaus, aaO; zum Verbrauchsverhalten des betroffenen Mieters siehe auch LG Berlin, Urteil vom 27. November 2006 – 67 S 285/05, juris Rn. 17 [zu § 554 Abs. 2 BGB aF]; vgl. auch jurisPK-BGB/Heilmann, Stand: 25. Juni 2024, § 555b Rn. 14). Allein durch den Vergleich des tatsächlichen Energieverbrauchs in dem Gebäude vor und nach der baulichen Veränderung lässt sich daher – auch bei Vornahme einer sogenannten Witterungsbereinigung, wie sie im vorliegenden Fall durch den von dem Berufungsgericht beauftragten Sachverständigen durchgeführt worden ist – nicht sicher abschätzen, ob und inwieweit Endenergie gerade durch die bauliche Veränderung eingespart worden und ob diese Einsparung von Dauer ist.

33 (d) Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber in den – unter gesetzessystematischen Gesichtspunkten in den Blick zu nehmenden – Vorschriften der § 555c Abs. 3 und § 559b Abs. 1 Satz 3 BGB eine Erleichterung hinsichtlich der Darlegung der Energieeinsparung vorgenommen. Er hat – um die Darlegung der mit der Modernisierungsmaßnahme verbundenen Energieeinsparung für den Vermieter zu vereinfachen – bestimmt, dass der Vermieter sowohl bei

deren Ankündigung gemäß § 555c Abs. 3 BGB in der hier anwendbaren, bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung (inhaltlich identisch mit heutiger Fassung, daher im Folgenden: [aF]) als auch im Rahmen der Mieterhöhungserklärung (§ 559b Abs. 1 Satz 3 BGB iVm § 555c Abs. 3 BGB [aF]) auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen kann (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 14, 17, 20 f., 25; MünchKommBGB/Artz, 9. Aufl., § 555c Rn. 22). Diese Bemühungen um eine Vereinfachung liefen aber ins Leere, wenn für die Bestimmung der Energieeinsparung letztlich doch der tatsächliche Verbrauch herangezogen werden müsste. Diesen anerkannten Pauschalwerten kann deshalb nicht mit Erfolg ein individuelles Nutzerverhalten entgegengesetzt werden (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 16. Aufl., § 555c BGB Rn. 58).

34 (e) Die von dem Berufungsgericht befürwortete Anknüpfung an den tatsächlichen Energieverbrauch liefe demgegenüber auch dem Ziel des Gesetzgebers zuwider, durch die Neuregelung des Rechts der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den §§ 555a ff. BGB unter Abstimmung mit dem Mieterhöhungsrecht nach Modernisierung (§§ 559-559b BGB) neben der bestmöglichen Entfaltung der Ziele der Ressourcenschonung und des Klimaschutzes die Interessen von Vermietern und Mietern fair auszubalancieren. Nach dem erklärten Willen des Gesetzgebers sollen einerseits die Mieter vor überzogenen Mieterhöhungen geschützt werden. Andererseits müssen für die Vermieter angemessene Bedingungen für die wirtschaftliche Verwertung ihres Eigentums bestehen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 13). An einem solchen angemessenen Interessenausgleich fehlte es jedoch, wenn – entsprechend der Auffassung des Berufungsgerichts – lediglich auf den tatsächlichen Verbrauch zur Bemessung der Einsparung von Endenergie abgestellt würde. Denn für den Vermieter besteht grundsätzlich keine Möglichkeit, das Nutzerverhalten der Mieter vor und nach der baulichen Maßnahme zu beeinflussen. Dies gilt auch für den einzelnen Mieter mit Blick auf das Nutzerverhalten der anderen Bewohner in dem von ihm bewohnten Gebäude.

35 (f) Der Vermieter könnte in Anbetracht dessen vor Beginn der von ihm geplanten Modernisierungsmaßnahme bei einem Abstellen auf den tatsächlichen Verbrauch nur schwer absehen, ob er deren Kosten im Wege einer Mieterhöhung zumindest teilweise auf die Mieter umlegen kann. Das gilt im besonderen Maße dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – mit der Modernisierung erstmals eine zentrale Versorgung installiert wird und dem Vermieter daher tatsächliche Verbrauchsdaten für den Zeitraum vor der Modernisierung insoweit nicht vorliegen.

36 Aufgrund dieser Unwägbarkeiten bestünde für den Vermieter nicht der mit der Vorschrift des § 559 BGB bezweckte Anreiz, angesichts der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit der Umlage der auf eine Verbesserung der Mietsache entfallenden Kosten auf den Mieter diese Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 58; BT-Drucks. 7/2011, S. 11 [zu § 3 MHG]; siehe auch Senatsurteile vom 17. Juni 2020 – VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 Rn. 44; vom 16. Dezember 2020 – VIII ZR 367/18, WuM 2021, 109 Rn. 25; vom 11. Mai 2022 – VIII ZR 379/20, NJW-RR 2022, 877 Rn. 44).

37 (2) Erst recht ist deshalb die Annahme des Berufungsgerichts, ein belastbarer Durchschnittswert für den jährlichen Energieverbrauch könne dadurch ermittelt werden, dass der tatsächliche Energieverbrauch innerhalb eines bestimmten Zeitraums vor und nach der Maßnahme – den das Berufungsgericht mit jeweils vier bis fünf Jahren bemessen hat – zu der Bestimmung des Durchschnittswerts herangezogen wird, unzutreffend. Eine solche auf mehrere Jahre erstreckte Datengrundlage mag zwar Schwankungen aufgrund des Nutzerverhaltens ausgleichen (vgl. Theobald/Kühling/Söfker, Energierecht, Stand: 126. EL Juli 2024, § 19 EnEV Rn. 15 [zu § 19 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 EnEV aF]). Der Vermieter hätte in diesem Fall aber erst nach Ablauf dieses Zeitraums Gewissheit, ob er eine Modernisierungsmieterhöhung gegenüber dem Mieter mit Erfolg geltend machen kann.

38 Eine solche „Sperrfrist“ für die Geltendmachung der Modernisierungsmieterhöhung sieht das Gesetz – worauf die Revision zu Recht hinweist – indes nicht vor. Dem Wortlaut des § 559 Abs. 1 BGB aF lässt sich in zeitlicher Hinsicht lediglich entnehmen, dass der Vermieter eine Mieterhöhung nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahme, das heißt grundsätzlich nach Abschluss der Arbeiten (vgl. Senatsurteile vom 17. Dezember 2014 – VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 39; vom 28. April 2021 – VIII ZR 5/20, NJW-RR 2021, 735 Rn. 14 [jeweils zu § 559b BGB]), verlangen kann; eine über diesen Zeitpunkt hinausgehende Frist zur Geltendmachung der Mieterhöhung geht aus dieser Regelung ebenso wenig hervor wie aus der Bestimmung des § 559b BGB über die formellen Voraussetzungen der Mieterhöhungserklärung.

39 Auch würde eine solche Frist zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Vermieters führen, wenn bei ihm zwar die Kosten der Modernisierung anfielen, er diese aber nach Abschluss der Arbeiten nicht zeitnah – wenigstens teilweise – auf den Mieter umlegen könnte, sondern bis zu fünf Jahre mit der Abgabe der Mieterhöhungserklärung warten müsste. Dies würde weder dem von dem Gesetzgeber angestrebten Ziel, die Interessen der Vermieter, Mieter sowie die gesamtgesellschaftlichen Interessen an einer (energetischen) Modernisierung von Gebäuden miteinander in Einklang zu bringen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 13), noch dem – bereits unter II 2 b cc (1) (f) erwähnten – gesetzgeberischen Bestreben, dem Vermieter einen Anreiz für die Vornahme der Modernisierungsmaßnahme zu geben, gerecht.

40 (3) Dementsprechend kann der Vermieter – was das Berufungsgericht verkannt hat – eine Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF in Verbindung mit § 555b Nr. 1 BGB [aF] bereits dann verlangen, wenn nach dem Abschluss der zu Modernisierungszwecken vorgenommenen Arbeiten zum (ex ante-)Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung eine (allein) durch die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu erwarten ist. Dies hat der Tatrichter unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten – gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe – zu beurteilen, wobei auch auf anerkannte Pauschalwerte – wie etwa diejenigen in der (zum hier maßgeblichen Zeitpunkt geltenden) Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand vom 7. April 2015 (BAnz AT vom 21. Mai 2015 B 2 [jetzt vom 8. Oktober 2020, BAnz AT vom 14. Dezember 2021 B 1]; siehe hierzu BT-Drucks. 17/10485, S. 20 f., 25) – zurückgegriffen werden kann. Die Feststellung einer solchen Einsparung nur mit Hilfe eines Vergleichs der tatsächlichen Jahresverbrauchswerte vor und nach der Maßnahme kommt dagegen aus den vorstehend aufgezeigten Gründen grundsätzlich nicht in Betracht.

41 dd) Darüber hinaus hat das Berufungsgericht – was der Senat auch ohne ausdrückliche Revisionsrüge nachzuprüfen hat (vgl. Senatsurteil vom 7. Februar 2018 – VIII ZR 189/17, NJW 2018, 1599 Rn. 12 mwN) – rechtsfehlerhaft angenommen, dass die Beklagte die Darlegungs- und Beweislast für die Voraussetzungen einer Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF im Rahmen des von den Klägern vorliegend geltend gemachten Anspruchs auf Rückzahlung der Mieterhöhungsbeträge gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB treffe.

42 (1) Erklärt der Vermieter gemäß § 559 Abs. 1, § 559b Abs. 1 Satz 1 BGB eine Erhöhung der Miete, trifft ihn zwar nach allgemeinen Regeln grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Voraussetzungen für die Erhöhung der Miete vorliegen (vgl. Senatsurteile vom 17. Juni 2020 – VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 Rn. 49; vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21, NJW-RR 2022, 1455 Rn. 49; vom 25. Januar 2023 – VIII ZR 29/22, NJW-RR 2023, 371 Rn. 20). Dies gilt jedoch nicht, wenn der Mieter – wie hier – die Rückzahlung der von ihm geleisteten Erhöhungsbeträge gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB verlangt (vgl. Hinz, MDR 2021, 1436 Rn. 43). Denn die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen eines Anspruchs auf Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung – und somit auch für das Nichtbestehen eines Rechtsgrunds der erbrachten Leistung – trägt grundsätzlich der Anspruchsteller. (vgl. BGH, Urteile vom 5. Februar 2003 – VIII ZR 111/02, BGHZ 154, 5, 8; vom

11. März 2014 – X ZR 150/11, NJW 2014, 2275 Rn. 11; vom 28. Juli 2015 – XI ZR 434/14, BGHZ 206, 305 Rn. 21; jeweils mwN; siehe auch zur unterschiedlichen Verteilung der Darlegungs- und Beweislast bei vertraglichen und bereicherungsrechtlichen Ansprüchen BGH, Beschluss vom 17. Januar 2012 – XI ZR 254/10, WM 2012, 746 Rn. 6 mwN). Allerdings trifft den Leistungsempfänger eine sekundäre Darlegungslast. Der Anspruchsteller muss daher nur denjenigen Rechtsgrund ausräumen, der sich aus dem Vortrag des Leistungsempfängers ergibt (vgl. BGH, Urteile vom 11. März 2014 – X ZR 150/11, aaO Rn. 17; vom 28. Juli 2015 – XI ZR 434/14, aaO).

43 (2) Ausgehend hiervon hat das Berufungsgericht zu Unrecht angenommen, die fehlende Aufklärbarkeit des vorliegenden Sachverhalts dahingehend, ob nach der von der Beklagten vorgenommenen Heizungsmodernisierung Endenergie eingespart werde, gehe zu Lasten der Beklagten als Vermieterin. Denn bei der von der Beklagten erklärten Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF handelt es sich im vorliegenden Fall um den möglichen Rechtsgrund für die von den Klägern geleisteten Zahlungen der Mieterhöhungsbeträge, so dass das Fehlen der Voraussetzungen einer solchen Mieterhöhung von den Klägern darzulegen und zu beweisen ist und die Beklagte insoweit nur eine sekundäre Darlegungslast trifft.

III.

44 Nach alledem kann das angefochtene Urteil in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), damit dieses die nach den obigen Ausführungen erforderlichen Feststellungen zur materiellen Berechtigung der streitgegenständlichen Mieterhöhung treffen kann. Vorsorglich weist der Senat darauf hin, dass das bereits eingeholte Sachverständigengutachten zur Beurteilung des Vorliegens einer energetischen Modernisierung im Sinne von § 555b Nr. 1 BGB [aF] nach Maßgabe der Rechtsauffassung des Senats nicht geeignet ist.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de