

Landgericht Bremen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 558, 559, 559b BGB

- 1. Für die formelle Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens ist es mindestens erforderlich, dass angegeben wird, ob und in welchem Umfang Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt wurden und wie sich die Kosten auf die einzelnen Mieter verteilen. Der Vermieter hat dabei eine spezifizierte Berechnung vorzunehmen und dem Mieter die einzelnen Kostenpositionen überprüfbar zu erläutern.**
- 2. Der Mieter muss den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterungen des Vermieters als plausibel nachvollziehen können. Die Erklärung muss so ausgestaltet sein, dass eine überschlägige Überprüfung des verlangten Mehrbetrags dem Mieter ohne besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung und ohne Einsicht in die Belege möglich ist.**
- 3. Hat der Vermieter mehrere Modernisierungsarbeiten durchgeführt, so muss er die Gesamtkosten zunächst auf die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen aufteilen.**
- 4. Bei einer umfangreichen Modernisierung, die bereits in einzelnen Positionen Beträge im 6-stelligen Bereich ausweist, müssen, um die Nachvollziehbarkeit für den Mieter zu gewährleisten, die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen unter Zuordnung einzelner Betragespositionen weiter untergliedert werden. Dies kann insbesondere durch die Aufschlüsselung nach einzelnen Gewerken geschehen, ggf. auch durch weitere Darlegung zu den einzelnen Rechnungspositionen.**
- 5. Die notwendigen Angaben für die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens müssen grundsätzlich in dem jeweiligen Erhöhungsschreiben enthalten sein und können nicht im Prozess nachgeschoben werden; es muss vielmehr ein neues Erhöhungsverlangen geltend gemacht werden.**
- 6. Soweit die Zahlung einer geforderten erhöhten Miete durch den Mieter für die konkludente Vereinbarung eines erhöhten Mietzinses genügen kann, bedingt dies, dass die Erklärung des Vermieters auf die Zustimmung zur Mieterhöhung gerichtet sein muss, wovon i.d.R. nicht bei unwirksamen einseitigen Erhöhungsverlangens, auch nicht im Wege der Umdeutung, auszugehen ist.**

LG Bremen, Urteil vom 06.10.2021, Az.: 1 S 111/20

Tenor:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 29.05.2020, Az. 9 C 512/19, wird zurückgewiesen.

2. Die Beklagte trägt die Kosten der Berufung.

3. Das Urteil sowie das Urteil des Amtsgerichts Bremen zum Az. 9 C 512/19 sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Die Revision wird zugelassen.

5. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf € 2.829,12 festgesetzt.

Gründe:

I.

Zwischen den Parteien steht die Wirksamkeit einer von der Beklagten ausgesprochenen Mieterhöhungserklärung im Streit. Daneben begehrt die Klägerin die Rückzahlung bereits geleisteter erhöhter Mietzinszahlungen.

Die Klägerin ist Mieterin in dem Objekt W-Straße XX in Bremen. Als Grundmiete war zuletzt ein Betrag in Höhe von € 226,94 vereinbart. Die Beklagte hat an den Objekten W-Straße XX u. XXX umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt, nachdem sie diese mit Schreiben vom 19.10.2017 gegenüber der Klägerin angekündigt hatte. Mit Schreiben vom 21.09.2018 teilte sie der Klägerin aus diesem Grund sodann eine Modernisierungsmieterhöhung in Höhe von € 117,88 zum 01.12.2018 mit.

Mit der am 19.12.2019 zugestellten Klage begehrt die Klägerin die Feststellung, dass der Beklagten kein Anspruch auf die begehrte Mieterhöhung zusteht. Sie ist der Ansicht, das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten sei bereits formell unwirksam. Aus diesem Grunde könne sie auch die Rückzahlung des bereits geleisteten erhöhten Mietzinsanteils verlangen.

Die Beklagte ist demgegenüber der Ansicht, dass das Erhöhungsverlangen wirksam sei, da die Klägerin ohne weiteres haben erkennen können, wie sich die Mieterhöhung zusammensetze. Hierfür bedürfe es insbesondere keiner weiteren Kostenaufteilung nach einzelnen Gewerken. Die Beklagte hat zudem Hilfswiderklage erhoben und beantragt festzustellen, dass die streitgegenständliche Mieterhöhungserklärung, wenn diese in Teilen wie die Anlage B4 ausgestaltet gewesen wäre, den formalen Anforderungen des § 559b I 2 BGB entsprechen würde.

Das Amtsgericht Bremen hat der Klage mit Urteil vom 29.05.2020 antragsgemäß stattgegeben, nachdem der angekündigte Hilfswiderklageantrag nicht gestellt wurde. Das Amtsgericht hat das Mieterhöhungsverlangen für formell unwirksam gehalten. Entscheidend hierfür sei, dass es an einem dezidierten Umlageschlüssel für die Kosten der Modernisierung fehlen würde. Es könne nicht Aufgabe des Mieters sein, sich aus der Erklärung anhand der enthaltenen Einzelwerte selbst einen Verteilungsquotienten (aus Gesamtwohnfläche und Wohnfläche der eigenen Wohnung) zu bilden und auf die einzelnen Kostenpositionen umzulegen, um die geltend gemachte Erhöhung rechnerisch nachzuvollziehen. Aus diesem Grund käme es auch nicht darauf an, ob es sich bei den Immobilien W-Straße XX u. XXX um eine Wirtschaftseinheit handle. Auch durch die Zahlungen der Klägerin sei die erhöhte Miete nicht wirksam vereinbart worden. Die Rückforderung der geleisteten Zahlungen sei auch nicht gemäß § 814 BGB oder aufgrund von Verwirkung ausgeschlossen.

Im Übrigen wird gemäß § 540 I 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil vom 29.05.2020 Bezug genommen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung der Beklagten.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass Amtsgericht habe die Voraussetzungen für ein formell und materiell wirksames Modernisierungsmieterhöhungsverlangen verkannt. Der Verteilungsschlüssel sei leicht nachvollziehbar. Im Übrigen handele es sich bei den beiden Immobilien um baulich verbundene Objekte, was sie auch bereits in der nachgelassenen Frist auf den Hinweis des AG vorgetragen habe. Das Erhöhungsverlangen genüge so grundsätzlich umfänglich, jedenfalls aber teilweise den formalen Voraussetzungen und sei insoweit wirksam, wobei die Beklagte näher zu den einzelnen Gewerken der durchgeführten Arbeiten vorträgt. Hilfsweise erhebt die Beklagte den Einwand der Entreicherung und macht geltend, dass sie bei einer im Sinne der § 559 ff. BGB unwirksamen Erhöhungserklärung alternativ nach § 558 BGB die Miete im Sinne der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht hätte.

Die Beklagte beantragt,

das am 29.05.2020 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bremen, Az. 9 C 512/19 abzuändern und die Klage abzuweisen, hilfsweise das angefochtene Urteil aufzuheben und den Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Amtsgericht zurückzuverweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

II.

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

Die Entscheidung des Amtsgerichts Bremen ist aus den nachfolgenden Gründen jedenfalls im Ergebnis nicht zu beanstanden, womit dahinstehen kann, ob die vom Amtsgericht gegebene Begründung die Entscheidung trägt. Die Beklagte kann von der Klägerin keine um € 117,88 erhöhte Grundmiete ab dem 01.12.2018 verlangen. Daher kann die Klägerin die Rückzahlung des bereits geleisteten Mietzinserhöhungsanteils fordern.

1.

Das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten vom 21.09.2018 ist formell unwirksam, sodass die Beklagte hieraus keinen Anspruch auf Zahlung einer erhöhten Miete herleiten kann. Die Mieterhöhungserklärung entspricht nicht, weder insgesamt noch hinsichtlich einzelner Positionen, den formellen Anforderungen gemäß §§ 559 a.F., 559b BGB.

a)

Gemäß Art. 229 § 49 EGBGB sind auf den vorliegenden Fall §§ 559, 555c BGB in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung (im Folgenden a.F.) anwendbar. Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass das Ankündigungsschreiben über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, welches auf den 19.10.2017 datiert, der Klägerin nicht unmittelbar zugegangen ist.

b)

Die Mieterhöhungserklärung entspricht nicht den Anforderungen des § 559b BGB. Gemäß § 559b Abs. 1 S. 2 BGB ist die Mieterhöhungserklärung nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 a.F., 559a BGB erläutert wird. Daran fehlt es hier. Selbst in Zusammenschau mit der Modernisierungsankündigung sind die angegebenen Gesamtkosten für die Modernisierungsarbeiten für die Klägerin nicht hinreichend verständlich.

aa)

Sinn und Zweck der Berechnungs- und Erläuterungspflicht des § 559b Abs. 1 S. 2 BGB ist es, den Informationsvorsprung auf Vermieterseite abzubauen und dem Mieter die Informationen zu geben, die er benötigt, um qualifiziert überprüfen zu können, ob der Anspruch berechtigt ist. Die Vorschriften über die Berechnungs- und Erläuterungspflichten des Vermieters sind damit das notwendige Gegengewicht zu der dem Vermieter in Abweichung von allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts eingeräumten Möglichkeit, die Pflicht des Mieters zur Mietzahlung durch einseitige Erklärung zu gestalten (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 559b BGB Rn. 23). Es ist daher mindestens erforderlich, dass angegeben wird, ob und in welchem Umfang Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt wurden und wie sich die Kosten auf die einzelnen Mieter verteilen. Der Vermieter hat dabei eine spezifizierte Berechnung vorzunehmen und dem Mieter die einzelnen Kostenpositionen überprüfbar zu erläutern.

Der Mieter muss den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterungen des Vermieters als plausibel nachvollziehen können (BGH, Beschl. v. 12.06.2018, VIII ZR 121/17, Rn. 10, juris). Die Erklärung muss so ausgestaltet sein, dass eine überschlägige Überprüfung des verlangten Mehrbetrages dem Mieter ohne besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung und ohne Einsicht in die Belege möglich ist (vgl. schon LG Bremen, Urt. v. 10.02.2020, 1 S 1/19, juris; Urt. v. 08.08.2018, 1 S 282/17). Der Umfang der Erläuterungen ist sowohl davon abhängig, wie umfangreich die durchgeführten Arbeiten waren, als auch davon, welche Informationen dem Mieter bereits vorliegen. Je umfangreicher die Arbeiten waren, umso ausführlicher müssen die Erläuterungen sein (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, Rn. 24 und 25 m.w.N.). Hat der Vermieter mehrere Modernisierungsarbeiten durchgeführt, so muss er die Gesamtkosten zunächst auf die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen aufteilen. Nicht ausreichend ist somit die bloße Angabe eines Gesamtbetrages. In dem hier vorliegenden Fall einer umfangreichen Modernisierung, welche bereits in einzelnen Positionen Beträge im sechsstelligen Bereich ausweist, müssten, um die Nachvollziehbarkeit für den Mieter zu gewährleisten, die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen unter Zuordnung einzelner Betragspositionen weiter untergliedert werden. Dies könnte insbesondere durch die Aufschlüsselung nach einzelnen Gewerken geschehen (vgl. LG Berlin, Urteil v. 16.02.2021, 83 S 41/20, beck-online; LG Bremen, Urt. v. 10.02.2020, 1 S 1/19, juris; LG Hamburg, Urt. v. 17.01.2020, 307 S 50/18, juris; LG Bremen, Urt. v. 28.11.2019, 2 S 86/19; Beschl. v. 26.03.2019, 2 S 296/18; Urt. v. 08.08.2018, 1 S 282/17; Urt. v. 22.03.2018, 2 S 124/17, Rn. 5, juris; LG Dresden, Urt. v. 14.10.1997, 15 S 316/97, juris; LG Potsdam, Urt. v. 25.05.2000, 11 S 190/99, juris; Blank/Börstinghaus, 6. Aufl. 2020, BGB § 559b Rn. 7, BeckOK BGB/Schüller, 59. Ed. 01.08.2021, BGB § 559b Rn. 11; a.A. LG Bonn, Urt. v. 27.05.2021, 6 S 154/20; AG Münster, Urt. v. 19.04.2021, 28 C 2287/20, beck-online), ggf. auch durch weitere Darlegung zu den einzelnen Rechnungspositionen. Dabei gilt zu beachten, dass die höchste Anforderung an eine Erläuterung dann zu stellen ist, wenn es sich - wie hier - um Maßnahmen außerhalb der Wohnung handelt. Denn hier kann der Mieter den Umfang der Arbeiten und auch die Frage, inwieweit hierdurch eine Modernisierung im Sinne des § 559 BGB eintritt, am allerwenigsten beurteilen (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, Rn. 25 m.w.N.). Dabei verkennt die Kammer nicht, dass die mietrechtlichen Verfahrensvorschriften,

welche dem Ausgleich zwischen Belangen des Vermieters und des Mieters dienen, nicht in einer Weise ausgelegt werden dürfen, die die Verfolgung der Vermieterinteressen unzumutbar erschwert. Deshalb dürfen auch bei einer Mieterhöhungserklärung nach § 559b BGB von Verfassung wegen nicht so hohe formale Anforderungen an die Begründung des Erhöhungsverlangens gestellt werden, dass hierdurch der gesetzliche Anspruch auf die Mieterhöhung zu Fall gebracht würde. Maßgeblich sind dabei die Umstände des Einzelfalls.

bb)

Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist festzustellen, dass in dem hier vorliegenden Fall das Mieterhöhungsverlangen den formalen Anforderungen nicht genügt. Die Beklagte ist ihrer Erläuterungspflicht nicht hinreichend nachgekommen. Die an die Klägerin übersandte Übersicht „Darlegung der für die Modernisierung angefallenen Kosten und Instandhaltungsanteile“ enthält zwar eine Aufteilung der verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen, jedoch keine weitere Aufschlüsselung, aus der sich nachvollziehbar entnehmen ließe, in welchem Umfang die Maßnahmen der Instandsetzung bzw. Modernisierung zuzuordnen sind. Eine derartige genauere Zuordnung, etwa durch Unterteilung in die verschiedenen Gewerke, wäre jedoch angesichts der umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten angezeigt gewesen, zumal sich die Maßnahmen ausweislich der Kostenaufstellung auf ein mehrere Hausnummern umfassendes Objekt beziehen. So werden z.B. für den Kostenpunkt „Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten“ Gesamtkosten in Höhe von 121.638,93 € genannt, ohne dass dabei differenziert wird z.B. nach Aufbau des Gerüsts, Abtragung des alten Putzes, Verkleidung mit Dämmmaterial etc. Auf diese Weise wird es der Klägerin nicht ermöglicht, den Gesamtbetrag auf seine Schlüssigkeit und Berechtigung im Hinblick auf etwaige unberechtigte Kosten für die Instandhaltung des Gebäudes zu prüfen. Die bloße Nennung eines hohen Kostenbetrages ist für sie nutzlos. Ausreichend nachvollziehbare Angaben zu den Instandhaltungsanteilen und ihren Kosten ergeben sich auch nicht aus dem Ankündigungsschreiben vom 19.10.2017.

Von der Beklagten wird auch kein unzumutbarer Aufwand verlangt. Sie muss bei großen Vorhaben entsprechende Berechnungen zur Trennung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ohnehin durchführen, sodass sie dies auch zum Verständnis und zur übersichtlichen Überprüfbarkeit durch den Mieter aufführen könnte und müsste. Die Beklagte verfügt über entsprechend aufgeschlüsselte Rechnungen. Notwendigenfalls wäre sie bei größeren Bauvorhaben überdies gehalten, sich die entsprechenden Angaben von den ausführenden Unternehmen zu besorgen. Dabei ist eine Unterteilung etwa nach Gewerken vorzunehmen oder sind ausnahmsweise die einzelnen Rechnungspositionen näher aufzuschlüsseln. Insoweit ist es unerheblich, inwiefern der Begriff des „Gewerks“ gesetzlich definiert, vom Gesetzestext konkret erwähnt oder von Kommentatoren benutzt wird. Denn es kommt letztlich nur darauf an, dass der Mieter die ihm vorgehaltenen Kostenpositionen nachvollziehen kann. Dies ist einem durchschnittlichen Mieter nur möglich, wenn eine Gesamtleistung in konkrete Arbeitsabschnitte, die ihrerseits in greifbare Einzelarbeiten untergliedert sind, unterteilt wird. Dies geschieht für Gewöhnlich anhand der Gewerke. So gibt etwa die Nennung eines Betrages von 121.638,93 € für „Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten“ keinerlei Aufschluss darüber, welche Arbeiten konkret ausgeführt wurden und wie diese zu bepreisen sind.

Unabhängig davon konnte hier eine Aufschlüsselung der Arbeiten nach Gewerken bereits auch deshalb verlangt werden, weil sich die Beklagte in der „Darlegung der für die Modernisierung angefallenen Kosten und Instandhaltungsanteile“ zur Erläuterung des angewandten Umlageschlüssels selbst auf den Begriff der „Gesamtgewerke“ bezogen hat. Eine Nachprüfbarkeit der in der Erläuterung des Schlüssels aufgestellten Behauptung,

die Gesamtgewerke seien „für alle Wohnungen gleichermaßen“ zutreffend, ist nur gegeben, wenn die Erklärung der jeweiligen Gewerke auch aufgeschlüsselt darlegt wird.

cc)

Dass auf eine Aufschlüsselung der Kosten nach Gewerken verzichtet werden könnte, ergibt sich auch nicht daraus, dass z.B. das Landgericht Berlin mit Urt. v. 05.12.2008, 63 S 149/08 ein Recht des Mieters auf eine entsprechende Darlegung im Falle einer Pauschalpreisvereinbarung bei einem Generalunternehmer verneint hat. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Im Übrigen wären auch in einem solchen Fall, in dem der Vermieter gemäß § 559 Abs. 2 BGB a.F. zu einer Schätzung berechtigt wäre, die Schätzungsgrundlagen nachvollziehbar darzulegen.

c)

Eine andere Beurteilung der formellen Wirksamkeit rechtfertigt sich auch nicht mit Rücksicht auf die von der Beklagtenseite zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urt. v. 17.12.2014, VIII ZR 88/13; Beschl. v. 12.06.2018, VIII ZR 121/17 und Urt. v. 17.06.2020, VIII ZR 81/19).

aa)

Die Kammer verkennt nicht, dass es nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes keinen formellen, sondern einen materiellen Fehler darstellt, wenn der Vermieter nach Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme zu Unrecht keinen Abzug für tatsächlich vorhandene Instandhaltungskosten vornimmt (BGH, Urt. v. 17.6.2020, VIII ZR 81/19, Rn. 27, m.w.N.) und es zudem grundsätzlich erforderlich, in der Regel aber auch ausreichend ist, den ersparten Instandsetzungsaufwand zumindest durch Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darzulegen (BGH, Urt. v. 17.12.2014, VIII ZR 88/13, Rn. 31). Maßstab und Ausgangspunkt für diese Erwägung ist indes stets, dass bzw. ob der Mieter durch die gewählte Art der Angabe in die Lage versetzt wird, den Kostenansatz in seiner Plausibilität nachzuvollziehen (BGH, a.a.O.), was hier aus den bereits dargelegten Gründen so nicht der Fall ist.

bb)

Eine teilweise Aufrechterhaltung des Erhöhungsverlangens im Lichte der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, Urteil vom 17.06.2020, VIII ZR 81/19 gemäß § 139 BGB kommt vorliegend ebenfalls nicht in Betracht.

(1)

Hierfür kann unterstellt werden, dass die durch den Bundesgerichtshof aufgestellten Voraussetzungen für eine grundsätzliche Aufteilbarkeit des Erhöhungsverlangens (einzelne bauliche Maßnahmen lassen sich in mehrere selbständige Rechtsgeschäfte/Gewerke trennen; kein Ausschluss der Aufteilung der einheitlichen Mieterhöhungserklärung in selbstständige Teile aus sonstigen Gründen; separater Ausweis der Kosten für die einzelnen Baumaßnahmen, so dass rechnerisch nachvollzogen werden kann, in welcher anteiligen Höhe sie jeweils in den Gesamtbetrag der Mieterhöhung eingeflossen sind; Hypothetischer Wille des Vermieters, dass Mieterhöhung im Falle einer teilweisen Unwirksamkeit im Übrigen wirksam sein soll) erfüllt sind. Rechtsfolge der so vorzunehmenden Aufspaltung ist indes nicht, dass jede einzelne Position für sich genommen und ohne weiteres wirksam ist. Vielmehr ist hiernach jede Einzelposition hinsichtlich ihrer formellen und materiellen Wirksamkeit an den Voraussetzungen der §§ 559 a.F., 559b BGB zu messen; jede Einzelmaßnahme muss daher anhand des zuvor dargestellten Maßstabs hinreichend erläutert und berechnet

worden sein. Daran fehlt es hier aus den bereits dargelegten Gründen. Für keine Position ist angegeben, ob bzw. aus welchen Einzelgewerken sich diese zusammensetzt. Zudem bliebe die Berechnung und Erläuterung der wohnungsübergreifenden Kosten für den Mieter aufgrund der Klammerwirkung in der „Darlegung der für die Modernisierung angefallenen Kosten und Instandhaltungsanteile“ durch die in der Erläuterung aufgestellte Behauptung, „die Gesamtgewerke“ seien „für alle Wohnungen gleichermaßen“ zutreffend, nicht nachvollziehbar. Für die Kostenposition „Baunebenkosten“ folgt dies im Übrigen daraus, dass diese ausweislich der textlichen Erläuterung der Beklagten in der „Erläuterung zu Instandhaltung“ anhand der „angefallenen Architekten- und Ingenieurrechnungen nach der HOAI ermittelt und im Verhältnis der Modernisierungs- und Instandhaltungsanteile an den Gesamtkosten verteilt“ und in die Mieterhöhungsberechnung „nur die auf die reinen Modernisierungskosten entfallenden Baunebenkosten einbezogen“ und diese Nebenkosten folglich anhand des Volumens der übrigen Positionen errechnet wurden. Die mangelnde Nachvollziehbarkeit der übrigen Positionen schlägt damit unmittelbar auch auf die Baunebenkosten durch.

(2)

Unerheblich sind in diesem Zusammenhang schließlich die Ausführungen der Beklagten zu der aus ihrer Sicht bestehenden Trennbarkeit der einzelnen Maßnahmen und der jeweils enthaltenen bzw. nicht enthaltenen Gewerke in erster und zweiter Instanz. Die notwendigen Angaben für die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens müssen grundsätzlich in dem jeweiligen Erhöhungsschreiben enthalten sein und können nicht im Prozess nachgeschoben werden; es muss vielmehr ein neues Erhöhungsverlangen geltend gemacht werden (BGH, Urt. v. 25.01.2006, VIII ZR 47/05; Schultz Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Auflage 2019, Kapitel III A Rn 1526; Palandt, 80. Aufl. 2021, § 559b Rn 2 a.E.).

d)

Die von der Beklagten begehrte Mieterhöhung ist schließlich auch nicht dadurch wirksam vereinbart worden, dass die Klägerin die erhöhte Miete gezahlt hat. Soweit die Zahlung einer geforderten erhöhten Miete durch den Mieter für die konkludente Vereinbarung eines erhöhten Mietzinses genügen kann, bedingt dies, dass die Erklärung des Vermieters auf die Zustimmung zur Mieterhöhung gerichtet sein muss, wovon in der Regel nicht bei unwirksamen einseitigen Erhöhungsverlangen, auch nicht im Wege der Umdeutung, auszugehen ist (Palandt, 80. Aufl. 2021, § 557 Rn. 3; BeckOK BGB/Schüller, 59. Ed. 1.8.2021, BGB § 557 Rn. 8, § 559 Rn. 3.; Schneider in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl. 2018, § 559b BGB Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung, Rn. 57, juris; Staudinger/V Emmerich (2018) BGB § 559b, Rn. 17; jew. m.w.N.). An einem Zustimmungsverlangen der Beklagten, mithin einem Angebot gemäß § 145 BGB, dass ggf. durch schlüssiges Verhalten angenommen werden konnte, fehlt es hier. Ausweislich des Schreibens vom 21.09.2018 wurde die Miete einseitig geändert („haben wir Ihre monatliche Grundmiete geändert“). Hinzu kommt die Unwirksamkeit dieses einseitigen Verlangens, sodass die Beklagte auch nicht redlicher Weise erwarten durfte, dass die Klägerin auf ihr Erhöhungsverlangen zahlt, weil sie dieses anerkennt. Die Berücksichtigung des Urteils des BGH vom 30.01.2018, VIII ZB 74/16 vermag hier keine andere Bewertung zu rechtfertigen, da der BGH dort ausdrücklich nur über die Frage einer konkludenten Mieterhöhungsvereinbarung gemäß §§ 558, 558 a BGB zu entscheiden hatte.

2.

Die Klägerin kann gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB die Rückzahlung des erhöhten Mietzinsanteils in Höhe von € 1.414,56 nebst Zinsen verlangen. Mangels formwirksamen

Mieterhöhungsverlangens besteht für diese Leistung kein Rechtsgrund. Der Anspruch ist auch weder gemäß §§ 814, 818 Abs. 3 BGB ausgeschlossen, noch kann sich die Beklagte auf Verwirkung berufen.

a)

Einem Rückzahlungsanspruch der Klägerin steht § 814 BGB nicht entgegen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Klägerin sich bei jeder einzelnen Leistung eine Rückforderung vorbehalten hat oder nicht. Ein Kondiktionsanspruch ist gemäß § 814 BGB nur ausgeschlossen, wenn der Leistende die zurückzufordernde Leistung in Kenntnis der Nichtschuld erbracht hat. Die Voraussetzungen des § 814 BGB, für deren Eingreifen als Ausschlussstatbestand die Beklagte als potentielle Bereicherungsschuldnerin die Darlegungs- und Beweislast trägt (vgl. OLG Köln BeckRS 2011, 5572; KG MDR 2013, 396; OLG Hamm BeckRS 2016, 20914), sind nicht erfüllt. Erforderlich ist die positive Kenntnis des Leistenden zum Zeitpunkt seiner Leistung, dass er zu dieser Leistung nicht verpflichtet ist (Martinek in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 9. Aufl. 2020, § 814 BGB, Rn. 10, 18 m.w.N.). Die bloße Kenntnis der Tatsachen, aus denen sich das Nichtbestehen der Verbindlichkeit ergibt, reicht für die Anwendbarkeit von § 814 BGB nach ständiger Rechtsprechung keinesfalls aus (BGH NJW 1991, 919; BGH NJW 2002, 2871; BGH NJW 2009, 580). Erforderlich sind keine juristischen Spezialkenntnisse, jedoch eine „Parallelwertung in der Laiensphäre“ (BGH WM 2008, 886).

Vorliegend fehlt es an einer substantiierten Darlegung der Beklagtenseite, dass von einer positiven Kenntnis der Klagepartei vom Bestehen einer Nichtschuld auszugehen ist. Es greift auch keine Beweiserleichterung zugunsten der Beklagten ein, etwa dahingehend, die Klagepartei hätte eine positive Kenntnis von der Nichtschuld im Sinne einer „Parallelwertung in der Laiensphäre“ gehabt. Wenn ein Mieter im Zweifel vorsichtshalber, um das Mietverhältnis nicht zu gefährden, den erhöhten Mietzins entrichtet, ist dies nicht mit einer Zahlung in Kenntnis der Nichtschuld gleichzusetzen (vgl. Palandt/Sprau, BGB, 80. Aufl. 2021, § 814 Rn. 5 m.w.N.). § 814 BGB greift nur dann ein, wenn dem Leistenden selbst ein widersprüchliches Verhalten vorzuwerfen ist (OLG Hamm BeckRS 2016, 16433). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Insoweit genügt weder die vorbehaltlose Zahlung noch das Absehen von einem Widerruf der per Lastschrift eingezogenen Miete, da auch damit keine konkreten Erklärungen der Klagepartei verbunden sind. Bestehen danach Zweifel, ob das Verhalten des Leistenden als Rückforderungsverzicht ausulegen ist, gehen diese zulasten des Empfängers (OLG Hamm aaO).

Daran ändert auch die Rechtsprechung des LG Berlin, Urteil vom 24.05.2016, Az.: 67 S 149/16, nichts. Die Entscheidung des LG Berlin erfolgte vor einem gänzlich anderen Hintergrund und bezog sich allein auf die Beweislastverteilung im Rahmen von § 812 BGB, die mangels qualifiziertem Vorbehalt bzw. nur einfachem Vorbehalt hinsichtlich des fehlenden Rechtsgrundes weiter bei der Mieterin blieb, und nicht auf die Verteilung der Beweislast im Rahmen von § 814 BGB. Dort hatte die Mieterin (Beklagte) gegenüber der Mietzinsforderung des Vermieters (Kläger) die Aufrechnung mit einem Rückforderungsanspruch infolge aus ihrer Sicht zu Unrecht nachgezählten Nebenkosten erklärt. Der Mieterin war dabei allerdings nicht der Nachweis gelungen, dass die Nachforderung unberechtigt war. Nach der Entscheidung des LG Berlin konnte aus dem Umstand, dass die Beklagte unter Vorbehalt geleistet hat, keine Beweislastumkehr im Rahmen von § 812 BGB gelten, da dies die Annahme erfordert hätte, der Vorbehalt sei nicht nur erklärt worden, um die Wirkung des § 814 BGB auszuschließen.

b)

Die Beklagte kann das Risiko, das sich aus der Rechtsunwirksamkeit der streitgegenständlichen Mieterhöhung ergibt, nicht über § 818 Abs. 3 BGB auf ihre Mieter

abwälzen. Soweit die Beklagte darauf abstellt, dass ihr eine „reguläre“ Anpassung der Miete möglich gewesen wäre, so mag dies grundsätzlich zutreffen. Indes führt die bloße Möglichkeit nicht zu einem Entfallen des Anspruchs der Klägerin wegen Entreicherung gemäß § 818 Abs. 3 BGB. Dieses Gestaltungsrecht zur Vergleichsmieterhöhung hat die Beklagte bislang nicht ausgeübt. Solange ein Mieterhöhungsverlangen unterblieben ist, schuldet der Mieter eine erhöhte Miete nicht allein schon wegen der durch eine Modernisierungsmaßnahme eingetretenen Steigerung des bisherigen Wohnwerts (BGH, Urt. v. 17.5.2017 - VIII ZR 29/16, NZM 2017, 517). Ohne eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Mieterhöhungserklärung hat eine wirksame Mieterhöhung nicht eintreten können und hat die Klagepartei mithin auch keine erhöhte Miete geschuldet (vgl. BGH, a.a.O. zu der insoweit vergleichbaren Konstellation des Ausschlusses der Rückforderung wegen einer möglichen aber unterbliebenen Modernisierungsmieterhöhung).

c)

Der Anspruch der Klägerin ist auch nicht verwirkt. Zwar hat die Klägerin die erhöhte Miete zunächst gezahlt. Dies begründet aber nicht die Verwirkung. Vielmehr müssen Umstände vorliegen, wonach die Beklagte aus dem gesamten Verhalten der Klägerin schließen konnte und das auch getan hat, dass diese das ihr zustehende Recht künftig nicht einfordern werden. Es muss ein Vertrauenstatbestand geschaffen werden, und zwar durch das Verhalten der Klägerin. Solche Umstände, die auf ein schutzwürdiges Vertrauen der Beklagten schließen lassen, sind aber nicht ersichtlich.

III.

Dem Antrag der Beklagten auf Aussetzung des Verfahrens unter Verweis auf die zum Aktenzeichen VIII ZR 59/21 des Bundesgerichtshofes von ihr geführte Revision gegen das Urteil des Landgerichts Berlin vom 16.02.2021, 63 S 41/20 konnte nicht entsprochen werden. Gemäß § 148 Abs. 1 ZPO kommt eine Aussetzung durch das Gericht nur in Betracht, wenn die Entscheidung des Rechtsstreits ganz oder zum Teil von dem Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses abhängt, das den Gegenstand eines anderen anhängigen Rechtsstreits bildet oder von einer Verwaltungsbehörde festzustellen ist. So liegt der Fall hier nicht. Rechtsverhältnis in diesem Sinne ist - nicht anders als in § 256 Abs. 1 ZPO - eine bestimmte, rechtlich geregelte Beziehung einer Person zu anderen Personen bzw. Gegenständen (BGH, Beschl. v. 25.03.1998, VIII ZR 337/97). Tatsachen oder - wie hier - abstrakte Rechtsfragen können damit nicht Gegenstand eines Rechtsverhältnisses im Sinne der Norm sein (Zöller, § 256 Rn. 3). Auch eine analoge Anwendung der (grundsätzlich analogiefähigen) Vorschrift des § 148 ZPO kommt hier nicht in Betracht. Insbesondere rechtfertigt eine Art Musterprozess über einen gleich oder ähnlich gelagerten Fall, in dem eine auch im jeweiligen Prozess entscheidungserhebliche Rechtsfrage geklärt wird, keine analoge Anwendung des § 148 ZPO (BGH, Beschl. v. 28. 2. 2012, VIII ZB 54/11, beck-online; BGH, Beschl. v. 28.02.2012, VIII ZB 55/11, beck-online; OLG Karlsruhe, Beschl. v. 14.07.2011, 17 W 50/11, beck-online). Soweit nach der Rechtsprechung des BGH etwas Anderes gelten konnte, wenn die Zahl der bei dem Gericht anhängigen Verfahren die Grenze erreicht, bei der eine angemessene Bewältigung schlechthin nicht mehr möglich ist, dürfte dieser Ansicht durch § 148 Abs. 2 ZPO die Grundlage entzogen worden sein (Zöller, § 148 Rn. 11). Soll das Verfahren aus Gründen der Zweckmäßigkeit nicht weiter betrieben werden, kommt hierfür nur das Ruhen des Verfahrens in Betracht, das nach § 251 ZPO jedoch übereinstimmende Anträge der Parteien voraussetzt, die hier nicht vorliegen.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

V.

Die Revision war gemäß § 543 Abs. 2 ZPO wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Sache und zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen. Die Frage, ob im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhungsankündigung eine Kostenaufteilung nach einzelnen Gewerken zu erfolgen hat, wird in der Rechtsprechung der Instanzgerichte mittlerweile uneinheitlich beantwortet. Mit dem erkennenden Gericht hat sich jüngst das LG Berlin mit Urteil vom 16.02.2021, 83 S 41/20 dafür ausgesprochen. Demgegenüber haben sich das LG Bonn, Urteil vom 27.05.2021, 6 S 154/20 und das OLG Frankfurt a.M., Hinweis- und Beweisbeschluss v. 29.07.2021, 2-11 S 138/20 (nicht veröffentlicht) gegen das Erfordernis einer weiteren Kostenaufteilung nach Gewerken ausgesprochen. Der Bundesgerichtshof hat zu dieser Frage in seinem Urteil vom 17.06.2020, VIII ZR 81/19 keine Rechtsausführungen gemacht.