



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 213/21

Verkündet am:  
24. Mai 2023  
Reiter,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 555b, 559 Abs. 1

- a) Die Erneuerung von Rauchwarnmeldern stellt - anders als deren erstmaliger Einbau (vgl. dazu Senatsurteile vom 17. Juni 2015 - VIII ZR 216/14, NJW 2015, 2488 Rn. 12 f., und VIII ZR 290/14, NJW 2015, 2487 Rn. 11 ff., 23) - grundsätzlich keine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB dar, wenn mit ihr eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung nicht verbunden ist.
- b) Der Vermieter ist aufgrund einer solchen Erneuerungsmaßnahme deshalb auch dann nicht zu einer Erhöhung der Miete nach §§ 559 ff. BGB berechtigt, wenn die zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte erstmalige Ausstattung der Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern weder zu einer zusätzlichen Belastung des Mieters mit Betriebskosten noch zu einer Mieterhöhung geführt hat.

BGH, Urteil vom 24. Mai 2023 - VIII ZR 213/21 - LG Halle  
AG Halle (Saale)

ECLI:DE:BGH:2023:240523UVIIIIZR213.21.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 19. Mai 2023 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Büniger, den Richter Dr. Schmidt, die Richterinnen Wiegand und Dr. Matussek sowie den Richter Dr. Reichelt

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Halle vom 30. Juni 2021 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Halle vom 26. November 2020 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung in einem Mehrparteienhaus der Klägerin in Halle.
- 2 In den Jahren 2012/2013 ließ die Klägerin in diesem Haus - ihrerseits angemietete - Rauchwarnmelder einbauen und legte in der Folge die ihr dadurch entstandenen Kosten als Betriebskosten um. Die Beklagten leisteten hierauf keine Zahlungen.

3 Im April 2019 beendete die Klägerin im Einvernehmen mit ihrem Vertragspartner den über die Miete der Rauchwarnmelder geschlossenen Vertrag. Nach einer entsprechenden Ankündigung mit Schreiben vom 30. April 2019 ließ die Klägerin im Mai 2019 - ihrerseits erworbene - neue Rauchwarnmelder im Schlafzimmer, im Wohnzimmer und im Flur der Wohnung der Beklagten unter Verwendung der bereits vorhandenen Halterungen einbauen. Mit Schreiben vom 18. Juni 2019 teilte sie den Beklagten sodann mit, dass sich die monatlich zu zahlende Miete infolge des Einbaus der Rauchwarnmelder zum 1. September 2019 um 0,79 € erhöhe. Die Beklagten bezahlten den verlangten Erhöhungsbetrag in der Folge nicht.

4 Das Amtsgericht hat der auf Zahlung restlicher Miete für die Monate September 2019 bis einschließlich Oktober 2020 in Höhe von insgesamt 11,06 € (14 x 0,79 €) nebst Zinsen gerichteten Klage stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

#### Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

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

7 Das Amtsgericht habe zu Recht angenommen, dass der Klägerin ein Anspruch auf Bezahlung einer erhöhten Miete ab dem 1. September 2019 zustehe.

Denn die mit Schreiben der Klägerin vom 18. Juni 2019 erklärte Mieterhöhung sei wirksam.

- 8 Der Bundesgerichtshof habe bereits mit Urteil vom 17. Juni 2015 (VIII ZR 290/14) klargestellt, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b Nr. 4, 5 und 6 BGB darstelle. Diesen Status verliere die Maßnahme nicht dadurch, dass es sich bei dem Einbau der von der Klägerin nunmehr erworbenen Rauchwarnmelder faktisch um einen Austausch der bereits in den Jahren 2012/2013 lediglich mietweise installierten Rauchwarnmelder handele.
- 9 Gemäß § 559 BGB könne der Vermieter eine Mieterhöhung durch einseitige Erklärung bewirken, ohne dabei an bestimmte Fristen gebunden zu sein. Erforderlich sei allein, dass die Modernisierung abgeschlossen sei. Es sei deshalb unbeachtlich, wie lange die Durchführung der Maßnahme zum Zeitpunkt der Geltendmachung einer auf sie gestützten Mieterhöhung zurückliege beziehungsweise ob und aus welchen Gründen diese nachträglich geändert, korrigiert oder nachgebessert worden sei. Maßgeblich sei allein, dass eine Modernisierung im Sinne des Gesetzes vorliege und hierfür bislang noch keine Mieterhöhung verlangt worden sei.
- 10 Auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Klägerin zunächst von ihr angemietete Rauchwarnmelder habe installieren lassen und vergeblich versucht habe, die ihr hierfür entstehenden Kosten als Betriebskosten umzulegen, sei der nunmehr im Jahr 2019 erfolgte Einbau von Rauchwarnmeldern, welche die Klägerin zuvor erworben habe, nicht als Erhaltungsmaßnahme einzuordnen, sondern als eine aufgrund landesrechtlicher Regelungen vorgeschriebene Modernisierung im Sinne von § 555b Nr. 6 BGB anzusehen.

11 Um eine Erhaltungsmaßnahme handele es sich bei dem im Jahr 2019 vorgenommenen Einbau von Rauchwarnmeldern auch deshalb nicht, weil dieser nicht etwa der Verhinderung des Eintritts oder der Behebung eines Mangels der Mietsache gedient habe; vielmehr hätten die ursprünglich eingebauten Rauchwarnmelder nach wie vor einwandfrei funktioniert. Sie seien lediglich noch nicht durch eine entsprechende einseitige Erklärung der Klägerin als Modernisierungsmaßnahme "vertragsgegenständlich und mieterhöhend geltend gemacht" worden.

12 Auch unter dem Gesichtspunkt der Verwirkung könne der Klägerin das Recht zur Modernisierungsmieterhöhung im Streitfall nicht versagt werden.

13 Die formellen Voraussetzungen für die Mieterhöhung nach § 559b BGB seien nach den zutreffenden und unbeanstandeten Feststellungen des Amtsgerichts ebenfalls erfüllt. Auch gegen den von der Klägerin ermittelten und von den Beklagten rechnerisch nicht in Zweifel gezogenen Erhöhungsbetrag bestünden keine Bedenken.

## II.

14 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat zwar rechtsfehlerfrei und von der Revision unbeanstandet angenommen, dass die Mieterhöhungserklärung den formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 BGB genügt. Entgegen seiner Auffassung liegen indes die materiellen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB in der hier anzuwendenden bis zum 30. November 2021 geltenden Fassung (im Folgenden: aF; entspricht § 559 Abs. 1 Satz 1 BGB in der seit dem 1. Dezember 2021 geltenden Fassung) nicht vor. Die Klägerin hat daher keinen Anspruch auf die Bezahlung des verlangten Erhöhungsbetrags von monatlich 0,79 € ab September 2019.

- 15           1. Gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF kann der Vermieter nach der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Umlagefähig sind danach unter anderem die Kosten für solche baulichen Veränderungen, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird (§ 555b Nr. 4 BGB), durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden (§ 555b Nr. 5 BGB) oder die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB sind (§ 555b Nr. 6 BGB).
- 16           2. Diese - im Streitfall allein maßgeblichen - Kriterien erfüllt der durch die Klägerin im Mai 2019 veranlasste (erneute) Einbau von Rauchwarnmeldern in der Wohnung der Beklagten, dessen Kosten die Klägerin ihrer Mieterhöhungserklärung zugrunde gelegt hat, nicht.
- 17           a) Der Senat hat zwar - wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat - bereits entschieden, dass die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern durch den Vermieter regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit und damit auch zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache im Sinne des § 555b Nr. 4 BGB sowie zu einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne des § 555b Nr. 5 BGB führt (Senatsurteile vom 17. Juni 2015 - VIII ZR 216/14, NJW 2015, 2488 Rn. 12 f., und VIII ZR 290/14, NJW 2015, 2487 Rn. 23). Er hat mit diesen Urteilen ferner entschieden, dass der Einbau von Rauchwarnmeldern, den der Vermieter mit Rücksicht auf eine entsprechende bauordnungsrechtliche Verpflichtung, etwa - im dortigen Fall ebenso wie im Streitfall - auf der Grundlage von § 47 Abs. 4 Satz 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), vornimmt, in der Regel außerdem eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b Nr. 6

BGB darstellt (Senatsurteile vom 17. Juni 2015 - VIII ZR 216/14, aaO Rn. 12, und VIII ZR 290/14, aaO Rn. 11 ff.).

18            b) An dieser Rechtsprechung ist festzuhalten. Ohne Erfolg wendet die Revision dagegen ein, es sei ausgeschlossen, den Einbau von Rauchwarnmeldern in Mietwohnungen als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen, weil - unter Berücksichtigung der in § 47 BauO LSA für "Wohnungen" enthaltenen Bestimmungen - erst nach der Durchführung dieser Maßnahme Wohnraum im Sinne des § 549 Abs. 1 BGB vorliege und die Anwendung des § 555b BGB für Maßnahmen, durch die Wohnraum erst geschaffen werde, nicht eröffnet sei.

19            Die Argumentation der Revision blendet nicht nur aus, dass die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften nicht Voraussetzung für die Annahme einer tatsächlichen Wohnnutzung - und damit auch nicht für die Anwendbarkeit des Wohnraummietrechts einschließlich der Bestimmungen über Modernisierungsmaßnahmen (§§ 555b ff. BGB) - ist. Sie übersieht zudem, dass es im Wohnraummietrecht für die Beurteilung, ob eine Wohnung vorliegt, maßgeblich auf die Verkehrsanschauung ankommt, wonach unter einer Wohnung ein selbständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich zu verstehen ist, der eine eigenständige Haushaltsführung ermöglicht (vgl. Senatsurteil vom 17. November 2010 - VIII ZR 90/10, NJW-RR 2011, 158 Rn. 8 [zum Begriff der "Wohnung" im Sinne von § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB]). Das Vorhandensein von Rauchwarnmeldern gehört danach nicht zu den wesentlichen Merkmalen einer Wohnung in dem vorbezeichneten Sinne.

20            Überdies lässt die Revision außer Acht, dass der Begriff des "Wohnraums" im Sinne des § 549 Abs. 1 BGB - auch innerhalb des Zivilrechts - nicht identisch mit dem Begriff der "Wohnung" ist (vgl. etwa Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 15. Aufl., § 549 BGB Rn. 6).

21 c) Die oben angeführte Senatsrechtsprechung bezieht sich jedoch allein auf die erstmalige Ausstattung einer Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern durch den Vermieter. Eine Erneuerung der Geräte stellt demgegenüber jedenfalls dann, wenn damit - wovon im Streitfall nach den rechtsfehlerfreien und nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts auszugehen ist - nicht eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung verbunden ist, sondern die ursprünglich vorhandenen Rauchwarnmelder lediglich durch gleichwertige Geräte ersetzt werden, grundsätzlich keine Modernisierung dar (ähnlich auch Wall, jurisPR-MietR 14/2022 Anm. 1 unter C II). Etwas anderes gilt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch dann nicht, wenn der Vermieter - wie hier die Klägerin - die bisher installierten Geräte angemietet hatte und nunmehr eigens erworbene Geräte einbauen lässt. Denn auch in diesem Fall fehlt es an einer baulichen Veränderung und damit an einem für die Annahme einer Modernisierungsmaßnahme - unabhängig von der Einordnung in eine der in § 555b BGB aufgeführten Kategorien - stets erforderlichen Wesensmerkmal.

22 aa) Der Begriff der baulichen Veränderung ist zwar weit auszulegen und erfasst nicht nur Eingriffe in die bauliche Substanz (vgl. Senatsurteil vom 17. Juni 2015 - VIII ZR 290/14, NJW 2015, 2487 Rn. 12), sondern etwa auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 18). Voraussetzung ist jedoch stets, dass die in Rede stehende Maßnahme eine - wenn auch möglicherweise nur geringfügige - Veränderung des baulichen Zustands bewirkt, durch sie also in gewissem Umfang ein neuer baulicher Zustand in Bezug auf die Mietwohnung, das Haus oder das ganze Grundstück geschaffen wird (ähnlich auch Staudinger/J. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 555b Rn. 4; MünchKommBGB/Artz, 9. Aufl., § 555b Rn. 3).

- 23           bb) Der bloße Austausch von Vorrichtungen - wie hier das Ersetzen vorhandener Rauchwarnmelder durch gleichwertige Geräte - erfüllt diese Voraussetzung grundsätzlich nicht. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter bisher angemietete durch nunmehr eigens erworbene Vorrichtungen ersetzt. Denn die darin liegende Veränderung betrifft zum einen ausschließlich das rechtliche Verhältnis des Vermieters zu einem Dritten - namentlich zu dem Verkäufer oder Vermieter der Geräte -, nicht hingegen das Wohnraummietverhältnis. Diese - rein rechtliche - Veränderung hat zum anderen und insbesondere keinerlei Auswirkungen auf den baulichen Zustand der Mietsache im Sinne von § 555b BGB.
- 24           cc) Eine andere Beurteilung ist hier nicht etwa deshalb geboten, weil die ursprünglich vorhandenen Rauchwarnmelder zum Zeitpunkt ihres Austauschs im Frühjahr 2019 nach den Feststellungen des Berufungsgerichts noch einwandfrei funktioniert haben. Denn dieser Umstand erlaubt - anders als das Berufungsgericht angenommen zu haben scheint - nicht den Schluss, dass der Geräteaustausch deswegen als (reine) Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nr. 6 BGB einzuordnen wäre.
- 25           (1) Rechtsfehlerhaft ist das Berufungsgericht offenbar davon ausgegangen, dass es sich bei einer baulichen Maßnahme an der Mietsache zwangsläufig bereits dann um eine Modernisierungsmaßnahme handelt, wenn sie die Kriterien einer Erhaltungsmaßnahme nicht erfüllt. Dies trifft jedoch selbst für Maßnahmen nicht zu, die im Zusammenhang mit Pflichten stehen, welche dem Vermieter durch Gesetz (hier § 47 Abs. 4 BauO LSA), Verordnung oder gemeindliche Satzung (neu) auferlegt worden sind, und die deshalb als vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen unter § 555b Nr. 6 BGB fallen können.

26           Zwar schließt das Gesetz die Annahme einer Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b Nr. 6 BGB ausdrücklich aus, wenn sich der fragliche bauliche Eingriff als Erhaltungsmaßnahme nach § 555a BGB erweist. Dies bedeutet aber umgekehrt nicht, dass derartige - durch nicht vom Vermieter zu vertretende Umstände veranlasste - Maßnahmen immer dann, wenn sie nicht der Erhaltung dienen, eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b Nr. 6 BGB darstellen. Vielmehr setzt auch eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne dieser Vorschrift voraus, dass die in Rede stehende Maßnahme eine bauliche Veränderung bewirkt. Daran fehlt es hier aus den bereits aufgezeigten Gründen.

27           (2) Deshalb kommt es hier nicht mehr darauf an, dass das Berufungsgericht bei seiner - von dem Vorliegen einer Modernisierungsmaßnahme ausgehenden - Betrachtung zudem nicht in den Blick genommen hat, dass die hier in Streit stehende Ersetzung der Rauchwarnmelder nach sechs bis sieben Jahren als zumindest teilweise der Erhaltung dienend angesehen werden könnte und dementsprechend die Ersparnis (fiktiver) Instandhaltungskosten bei der Kostenberechnung nach § 559 Abs. 2 BGB anteilig zu berücksichtigen wäre (vgl. Senatsurteil vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 Rn. 36 ff.).

28           d) Entgegen der - von der Revisionserwiderung geteilten - Auffassung des Berufungsgerichts kommt eine andere Beurteilung auch nicht mit Blick darauf in Betracht, dass die erstmalige Ausstattung der Wohnung der Beklagten mit Rauchwarnmeldern in den Jahren 2012/2013 weder zu einer zusätzlichen Belastung der Beklagten mit Betriebskosten noch zu einer Mieterhöhung geführt hat. Denn dieser Umstand rechtfertigt es nicht, der Klägerin das Recht zuzubilligen, nunmehr "stattdessen" die Kosten für den im Frühjahr 2019 erfolgten Austausch der Rauchwarnmelder nach § 559 Abs. 1 BGB aF auf die Beklagten umzulegen.

- 29           aa) Die Begründungen, mit denen das Berufungsgericht einerseits und die Revisionserwiderung andererseits aus dem Ausbleiben einer Mieterhöhung nach dem erstmaligen Einbau von Rauchwarnmeldern abzuleiten versuchen, dass die Klägerin berechtigt sei, den mehrere Jahre später erfolgten Austausch dieser Geräte mieterhöhend geltend zu machen, erweisen sich als nicht tragfähig. Dass die erstmalige Ausstattung der Wohnung der Beklagten mit Rauchwarnmeldern keine Mieterhöhung nach sich gezogen hat, bedeutet weder, dass es sich bei dieser Maßnahme - wie die Revisionserwiderung meint - nicht um eine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB gehandelt hätte und daher nunmehr der Austausch der Rauchwarnmelder im Frühjahr 2019 als (erstmalige) bauliche Veränderung zu bewerten wäre, noch hat dieser Umstand zur Folge, dass die damalige Modernisierung - wie das Berufungsgericht angenommen hat - "nicht vertragsgegenständig" geworden und somit bei der Betrachtung der im Frühjahr 2019 durchgeführten Maßnahme nicht zu berücksichtigen wäre.
- 30           (1) Die Beurteilung, ob es sich bei einer baulichen Veränderung um eine Modernisierungsmaßnahme handelt, hängt - anders als die Revisionserwiderung offenbar meint - nicht davon ab, ob der Vermieter sie anschließend zum Gegenstand einer Mieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB macht.
- 31           (a) Dass eine solche Verknüpfung nicht dem gesetzgeberischen Konzept entspricht, zeigt sich nicht nur daran, dass nicht sämtliche der in § 555b BGB genannten Modernisierungsmaßnahmen eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB aF erlauben, sondern ergibt sich insbesondere auch daraus, dass das Gesetz den Begriff der Modernisierungsmaßnahme in § 555b BGB einheitlich definiert und an diese Bestimmung sowohl den Anspruch des Vermieters auf Duldung der Maßnahme (§ 555d BGB) als auch dessen Recht zur Mieterhöhung (§§ 559 ff. BGB) knüpft. Da die vom Mieter nach Maßgabe des § 555d BGB ge-

schuldete Duldung einer Modernisierung einer darauf etwa gestützten Mieterhöhung zwangsläufig vorgeschaltet ist, kann es für die Einordnung einer baulichen Veränderung als Modernisierungsmaßnahme schon aus systematischen Gründen - auch dann, wenn der Vermieter eine der Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB aF grundsätzlich zugängliche Maßnahme im Sinne von § 555b BGB durchführt - nicht darauf ankommen, ob er von der Möglichkeit, die Miete nach Abschluss der Arbeiten zu erhöhen, Gebrauch macht.

32 Das gilt entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung gleichermaßen, wenn der Vermieter für die Durchführung einer solchen Maßnahme einen rechtlichen Rahmen wählt, der zur Folge hat, dass umlagefähige Kosten im Sinne von § 559 Abs. 1 BGB aF nicht entstehen und eine Mieterhöhung nach dieser Vorschrift daher nicht in Betracht kommt. Denn auch in einem solchen Fall richtet sich die Einordnung der betreffenden baulichen Veränderung als Modernisierungsmaßnahme aus den genannten Gründen allein danach, ob sie die Tatbestandsmerkmale des § 555b BGB erfüllt.

33 (b) Ausgehend davon steht es einer Einordnung des erstmaligen Einbaus der Rauchwarnmelder durch die Klägerin in den Jahren 2012/2013 als Modernisierungsmaßnahme nicht entgegen, dass sie - auf der Basis einer allein ihr obliegenden wirtschaftlichen Entscheidung (vgl. Senatsurteil vom 11. Mai 2022 - VIII ZR 379/20, NJW-RR 2022, 877 Rn. 35) - die Geräte angemietet hatte. Dabei kommt es auch nicht darauf an, ob es sich bei den durch die Anmietung der Geräte verursachten Kosten um einen auf den Mieter nach § 559 Abs. 1 BGB aF umzulegenden Aufwand handelt.

34 (2) Da es sich bei dem erstmaligen Einbau von Rauchwarnmeldern durch die Klägerin in den Jahren 2012/2013 demnach um eine ("vollwertige") Moderni-

sierungsmaßnahme im Sinne von § 555b Nr. 4, 5 und 6 BGB handelte (vgl. Senatsurteile vom 17. Juni 2015 - VIII ZR 216/14, NJW 2015, 2488 Rn. 12 f., und VIII ZR 290/14, NJW 2015, 2487 Rn. 11 ff., 23), erweist sich die Annahme des Berufungsgerichts, die ursprünglich vorhandenen Rauchwarnmelder seien - mangels im Anschluss an ihren Einbau erklärter Mieterhöhung durch die Klägerin - "nicht vertragsgegenständig" geworden, ebenfalls als rechtsfehlerhaft.

35 Die Sichtweise des Berufungsgerichts blendet aus, dass die Vornahme von Modernisierungsmaßnahmen an der Mietsache nicht erst dann rechtliche Wirkungen für das Mietverhältnis entfaltet, wenn der Vermieter sie (erfolgreich) zum Gegenstand einer Mieterhöhung gemacht hat. Dies ist vielmehr - wie die Regelungen in §§ 555c ff. BGB zeigen - schon mit der Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme, spätestens aber ab der - vom Mieter geduldeten - Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme der Fall.

36 Es liefe demnach auf eine unzulässige rechtliche Aufspaltung von Modernisierungsmaßnahmen hinaus, wenn man eine vom Mieter geduldete Modernisierung seiner Wohnung (hier: den erstmaligen Einbau von Rauchwarnmeldern), der keine Mieterhöhung nachgefolgt ist, im Rahmen der Beurteilung einer später erfolgten bloßen Erneuerung dieser (modernisierenden) Ausstattung als gleichsam nicht geschehen behandelte, um dem Vermieter auf diesem Weg eine "nachträgliche" Mieterhöhung zu ermöglichen.

37 bb) Eine andere Würdigung ist auch unter Berücksichtigung des von dem Berufungsgericht in den Blick genommenen Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht gerechtfertigt. Insbesondere stellt sich das Ergebnis, wonach die Klägerin die ihr für die Ausstattung der Wohnung der Beklagten mit Rauch-

warmmeldern entstandenen Kosten nicht auf die Beklagten umlegen kann, obwohl Letztere von dieser Modernisierung uneingeschränkt profitieren, nicht als unbillige, nicht hinnehmbare Benachteiligung der Klägerin dar.

38           Denn dies beruht - wie bereits erwähnt - auf einer allein ihr obliegenden wirtschaftlichen Entscheidung der Klägerin, der es freigestanden hätte, die Wohnung der Beklagten von Anfang an mit käuflich erworbenen Rauchwarnmeldern zu versehen und diese Maßnahme mieterhöhend geltend zu machen. Soweit sie irrtümlich davon ausgegangen sein mag, es handele sich bei den Kosten für die Miete der Rauchwarnmelder um nach § 2 Nr. 17 BetrKV umlagefähige Betriebskosten (vgl. dazu Senatsurteil vom 11. Mai 2022 - VIII ZR 379/20, NJW-RR 2022, 877 Rn. 32 ff.), scheidet eine Berücksichtigung dieses ausschließlich der Klägerin zuzurechnenden Umstands zum Nachteil der Beklagten aus.

39           Es kommt entgegen den in dem angegriffenen Urteil anklingenden Erwägungen des Berufungsgerichts ebenso wenig in Betracht, zulasten der Beklagten zu berücksichtigen, dass das Gesetz - da es für die Erklärung einer Mieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB keine Frist vorsieht - den Mieter grundsätzlich nicht davor schützt, gegebenenfalls auch erst längere Zeit nach der Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme mit einer Mieterhöhung konfrontiert zu werden. Dieser Gesichtspunkt wäre hier nur von Belang, wenn die Klägerin etwa aufgewendete Kosten des Ersteinbaus und nicht - wie vorliegend der Fall - diejenigen für den Austausch der Rauchwarnmelder im Wege der Mieterhöhung geltend machte.

40           3. Aus den vorstehenden Gründen kommt es weder auf den von der Revisionserwiderung erörterten Gesichtspunkt an, ob der erneute Einbau von Rauchwarnmeldern durch die Klägerin - trotz der vorherigen Entfernung der ursprünglich vorhandenen Geräte durch sie - eine im Sinne von § 555b Nr. 6 BGB auf-

grund von ihr nicht zu vertretenden Umständen durchgeführte Maßnahme darstellen könnte, noch kommt es auf die vom Berufungsgericht verneinte, aus Sicht der Revision hingegen zu bejahende Frage an, ob die Beklagten der geltend gemachten Mieterhöhung berechtigterweise den Einwand der Verwirkung entgegenhalten.

III.

41 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es weiterer Feststellungen nicht bedarf und der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt auf die Berufung der Beklagten zur Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung und zur Abweisung der Klage.

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Wiegand

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Vorinstanzen:

AG Halle (Saale), Entscheidung vom 26.11.2020 - 96 C 2191/19 -

LG Halle, Entscheidung vom 30.06.2021 - 1 S 239/20 -