



Landgericht Bremen

2 S 159/18

7 C 65/18 Amtsgericht Bremen

Verkündet am:
21.02.2019

Laabs
als Urkundsbeamtin/beamter der
Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

Beamten Baugesellschaft Bremen GmbH vertr.d.d. GF Dr. Armin Hutner, Philippstr. 3,
44803 Bochum,

Klägerin und Berufungsklägerin

Prozessbevollmächtigte: OHLETZ Rechtsanwälte, Bonsiepen 13, 45136 Essen,
Geschäftszeichen: 94-2018-001853

gegen

Frau ,

28205 Bremen,

Beklagte und Berufungsbeklagte

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanw. Jochem & Weiß, Buchtstr. 13, 28215 Bremen,
Geschäftszeichen: 3/52/2018 W/BK

hat die 2. Zivilkammer des Landgerichts Bremen auf die mündliche Verhandlung vom
31.01.2019 durch

den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Pellegrino,
die Richterin am Landgericht Dr. Pfennig und
den Richter am Landgericht Dr. Veldhoff

für **Recht** erkannt:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 01.06.2018 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist ebenso wie das Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 01.06.2018 ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird zugelassen.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 828,00 EUR festgesetzt.

Tatbestand

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Duldung einer Modernisierungsmaßnahme in Anspruch.

Mit Vertrag vom 17./27.10.2017 hat die Klägerin der Beklagten die Wohnung in der zweiten Etage links im Mehrparteienhaus 1 in Bremen mit einer Größe von 76,21 m² vermietet (Bl. 17 ff. der Akte). In der Wohnung befinden sich eine Gasetagenheizung sowie ein Gasherdd.

Mit Schreiben vom 01.09.2017 kündigte die Klägerin, vertreten durch die Vonovia Kundenservice GmbH, den Mietern des Objekts 5 (und damit auch der Beklagten) die Modernisierung der Heizungsanlage an. Es werde ein Gaszentralheizung (anstelle der vorhandenen Gastherme bzw. Gasetagenheizung) mit einem Gas-Brennwertkessel installiert. Alle warmen Heizungsleitungen werden bis zu den Übergabestellen in die einzelnen Wohnungen gedämmt. Der Gasherdd werde demontiert und durch einen Elektroherd ersetzt. Des Weiteren erhielten die Wohnungen eine zentrale Warmwasserversorgung. Die Warmwasserleitungen werden besonders gegen Wärmeverluste isoliert. Dem Schreiben war eine „Berechnung der Energieeinsparung“ mit einer Darstellung der Endenergie sowie der Verbrauchskosten vor und nach der Sanierung beigelegt. Wegen der weiteren Einzelheiten des zuvor genannten Schreibens wird auf Bl. 4 ff. der Akte verwiesen.

Die Klägerin forderte die Beklagte auf, die Duldung der angekündigten Modernisierungsmaßnahmen zu erklären. Die Beklagte äußerte sich hierzu nicht, so dass die Klägerin Klage erhob.

Das Amtsgericht Bremen hat die Klage mit Urteil vom 01.06.2018 mit der Begründung abgewiesen, die Modernisierungsankündigung vom 01.09.2017 genüge nicht den Anforderungen des § 555c BGB (Bl. 71 ff. der Akte). Die Ankündigung habe der Beklagten keine zureichende Kenntnis über die geplanten Maßnahmen vermitteln können, insbesondere nicht über deren energetische Qualität. Dem Mieter müsse es ermöglicht werden, anhand der Angaben in der Modernisierungsankündigung überschlägig festzustellen, ob überhaupt eine Energieeinsparung möglich sei. Die Angaben in der Modernisierungsankündigung seien hierfür zu pauschal und plakativ. Wegen der weiteren Feststellungen wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

Gegen dieses Urteil, welches der Klägerin am 11.06.2018 zugestellt worden ist, hat sie mit einem am 11.07.2018 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt (Bl. 88 der Akte) und diese mit einem am 24.07.2018 eingegangenen Schriftsatz (Bl. 93 ff. der Akte) begründet.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Modernisierungsankündigung vom 01.09.2017 sei ordnungsgemäß. Der Alt- und Neuzustand sei darin hinreichend beschrieben worden. Allein die Angabe, dass ein Gas-Brennwertkessel installiert werde, versetze den Mieter in die Lage zu erkennen, dass es zu einer Energieeinsparung kommen werde. Es könne nicht nachvollzogen werden, warum die angekündigten Maßnahmen nach Ansicht des Amtsgerichts nicht ausreichend erläutert worden seien (Bl. 96 der Akte).

Die Klägerin sei im Rahmen der Darlegung der modernisierungsrelevanten Umstände auch nicht gehalten, Tatsachen dazulegen, über die nur der Mieter bzw. die Beklagte Kenntnis habe. Die Beklagte sei mietvertraglich verpflichtet, die Wärmeversorgung durch Abschluss eines Gaslieferungsvertrages selbst sicherzustellen. Die Klägerin habe daher keine Kenntnis über die konkreten Verbrauchswerte der Beklagten. Für die Beklagte sei es dagegen unproblematisch möglich, ihre Verbrauchswerte abzulesen und diese mit den prognostizierten Werten aus der Anlage zur Modernisierungsankündigung vom 01.09.2017 zu vergleichen (Bl. 97 der Akte).

Die insoweit zur Verfügung gestellten Informationen werden noch ergänzt durch ein Gutachten des Ingenieurs Makel, aus dem die Übersichtswerte (z.B. für die Energieeinsparung) extrahiert worden seien. Das Nachholen von Informationen im Rahmen eines Ergänzungsschreibens müsse noch möglich sein (Bl. 98 der Akte).

Wegen des beabsichtigten Austauschs des Gasherdes gegen einen Elektroherd sei nicht ersichtlich, warum dies für die Beklagte eine persönliche Härte darstellen solle (Bl. 98 f. der Akte).

Ferner widerspreche die Entscheidung des Amtsgerichts auch der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu den Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung (Bl. 118 ff. der Akte). So würden für diese keine umfangreichen technischen Darlegungen oder Angaben zur Verringerung des Energieverbrauchs gefordert. Wenn aber in der Mieterhöhungserklärung solche Werte nicht verlangt werden, dann müssten diese denknötwendig auch nicht im vorgelagerten Stadium der Ausführung der Modernisierungsarbeiten angegeben werden (Bl. 121 der Akte). Ausreichend sei in jedem Fall, wenn der Vermieter dennoch eine Berechnung der Energieersparnis vornehme, wie es die Klägerin getan habe (Bl. 122 der Akte).

Jedenfalls müsse die Revision zugelassen werden, weil die Modernisierungsankündigung der Klägerin nach Ansicht der 1. Zivilkammer des Landgerichts Bremen in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden sei (vgl. Hinweis- und Beweisbeschluss vom 22.01.2019, Az. 1 S 162/18, Bl. 141 ff. der Akte).

Die Klägerin beantragt,

das am 01.06.2018 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bremen-Blumenthal, Az. 7 C 65/18, abzuändern und die Beklagte zu verurteilen, unter Androhung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, zur Ordnungshaft oder Zwangshaft bis zu sechs Monaten zu verurteilen, die nachstehend aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen gemäß des Ankündigungsschreibens vom 01.09.2017 zu der von ihr angemieteten Wohnung in der 2. Etage links im Hause in 28205 Bremen zu nachstehend geführten Maßnahmen zu dulden und der Klägerin und ihren Mitarbeitern oder eines von ihr beauftragten Unternehmens zur Ausführung der Modernisierungsmaßnahmen werktags montags bis freitags von 8:00 Uhr bis 19:00 Uhr und samstags von 9:00 Uhr bis 14:00 Uhr den Zutritt zur Wohnung zu ermöglichen:

Zu dulddenden Maßnahmen innerhalb der Wohnung:

1. Installationsplanung und Aufmaß
2. Demontage alter Einzelöfen, Elektroinstallation und Regler
3. Ausführung der Folgearbeiten durch die Entfernung der bisherigen Heizgeräte
4. Montage der neuen Heizkörper inklusive Anbindungsleitungen und notwendige Verkleidungen
5. Ausführung der durch den Heizungseinbau verursachten Folgearbeiten (z.B. bei Putzarbeiten, Malerarbeiten)
6. Abnahme der Heizungsanlage
7. Von einem zentralen Warmwasserbereiter im Keller werden Warmwasserleitungen zu den Wohnungen verlegt und im Badezimmer/Küche an die Armaturen angeschlossen. Diese Warmwasserleitungen werden besonders gegen Wärmeverluste isoliert. Die durch die Verlegung der Warmwasserleitungen in den Wohnungen entstehenden baulichen Schäden an den Wänden, Decken und Fußböden und in den beiden Bädern werden von der Klägerin beseitigt.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte vertritt dagegen die Ansicht, dass der Beklagten durch das Schreiben vom 01.09.2017 keine zureichende Kenntnis über die geplanten Maßnahmen vermittelt worden sei. Der behauptete Energiespareffekt durch den Einbau einer Gaszentralheizung im Vergleich zur Verwendung einer Gasetagenheizung sei nicht dargelegt worden. Hieran ändere auch die beigelegte „Berechnung der Energieeinsparung“ des Ingenieurbüros Makel nichts. Diese sei nicht im Ansatz nachvollziehbar. Auch der Wegfall eines Gasherdes und der Möglichkeit, einen solchen in der Wohnung zu betreiben, führe zu einem deutlich höheren Energiebedarf des Haushaltes und stelle keinesfalls eine energetische Modernisierungsmaßnahme dar (Bl. 112 f. der Akte).

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze und das Sitzungsprotokoll der mündlichen Verhandlung vom 31.01.2019 (Bl. 146 ff. der Akte) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Berufung ist zulässig, aber unbegründet.

- I. Die Berufung der Klägerin ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet. Soweit die Klägerin mit der Berufungsbegründung beantragt hat, das Urteils des *Amtsgerichts Bremen-Blumenthal* vom 01.06.2018 zum Aktenzeichen 7 C 65/18 abzuändern, so ist der Antrag nach dem wohlverstandenen Begehren der Klägerin dahingehend auszulegen, dass es sich bei dem angefochtenen Urteil um

das Urteil des *Amtsgerichts Bremen* vom selben Tag und mit dem selben Aktenzeichen handelt. Es handelt sich um ein offensichtliches Schreibversehen.

- II. Die Berufung ist jedoch unbegründet, da die Entscheidung des *Amtsgerichts Bremen* weder auf einer Rechtsverletzung im Sinne des § 546 ZPO beruht, noch die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen, § 513 ZPO.

Das *Amtsgericht* hat die Klage auf Duldung der mit Schreiben vom 01.09.2017 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen zu Recht als unbegründet abgewiesen. Die Kammer teilt die Auffassung, dass der Klägerin gegen die Beklagte kein Duldungsanspruch aus § 555d Abs. 1 BGB zusteht. Der Mieter hat Modernisierungsmaßnahmen i.S. des § 555d Abs. 1 BGB nur dann zu dulden, wenn ihm diese gemäß § 555c BGB form- und fristgerecht angekündigt worden sind. Vorher wird der Anspruch auf Duldung nicht fällig. So liegt der Fall hier, weil die Klägerin der Beklagten keine den Anforderungen des § 555c BGB genügende Modernisierungsankündigung hat zukommen lassen (dazu unter Ziff. II. 1.), auch in Bezug auf den Austausch des Gasherdes (dazu unter Ziff. II. 2.). Die Klägerin kann des Weiteren nicht damit gehört werden, die streitige Modernisierungsankündigung sei auch unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung nicht zu beanstanden (dazu unter Ziff. II. 2.). Sie kann sich schließlich auch nicht auf nachträglich zur Verfügung gestellte Informationen aus einem Gutachten des Sachverständigen Makel berufen (dazu unter Ziff. II. 3.).

1. Die streitgegenständliche Modernisierungsankündigung vom 01.09.2017 erfüllt nicht die Mindestanforderungen gemäß § 555c Abs. 1 Nr. 1 BGB. Danach muss die Modernisierungsankündigung Angaben enthalten über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen. Vorliegend handelt es sich um eine energetische Modernisierungsmaßnahme i.S. des § 555b Nr. 1 BGB, da durch den Einbau einer Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung Endenergie eingespart werden soll (vgl. S. 3 der Modernisierungsankündigung vom 01.09.2017, Bl. 7 der Akte).

Zum notwendigen Inhalt einer Modernisierungsankündigung hat der Gesetzgeber bereits selbst Stellung genommen. Mit der Mietrechtsreform aus dem Jahr 2001 hat er mit der Neufassung des § 554 Abs. 3 BGB a.F. (§ 555c BGB n.F.) ausdrücklich die äußerst strengen Anforderungen der seinerzeitigen Rechtsprechung an den Inhalt der Modernisierungsmittelteilung absenken wollen (BT-Drucks. 14/4553 S. 36 f., 49 f.; zur damaligen Rechtsprechung vgl. die Übersicht bei Emmerich in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2018, § 555c Rn. 6). Zugleich hat er den Zweck der Modernisierungsankündigung dahingehend beschrieben, den Mieter frühzeitig über die auf ihn zukommenden Belastungen zu informieren (vgl. BT-Ds. 14/4553, S. 36 f.).

Dieser Ansatz wurde nachfolgend vom Bundesgerichtshof aufgegriffen und weiter konkretisiert (BGH, Urteil vom 28. September 2011 – VIII ZR 242/10 –, Rn. 30 f., juris). Danach müsse der Mindestinhalt der Modernisierungsankündigung einerseits an dem Informationsbedürfnis des Mieters ausgerichtet und ihm durch

die Vermittlung zureichender Kenntnis eine sachgerechte Beurteilung der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme ermöglicht werden, insbesondere hinsichtlich seiner Duldungspflicht, der für ihn zu treffenden Maßnahmen und der gegebenenfalls zu ziehenden vertragsrechtlichen Konsequenzen (BGH, a.a.O., Rn. 30; so auch LG Berlin, Urteil vom 06. Dezember 2018 – 65 S 124/18 –, Rn. 7 ff., juris). Andererseits sei aber auch zu berücksichtigen, dass Mitteilungspflicht nicht darauf abziele, die Befugnis des Vermieters zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen einzuschränken bzw. faktisch zu erschweren oder zu vereiteln (BGH, a.a.O., Rn. 31).

Die Neufassung des § 554 Abs. 3 BGB a.F. in § 555c BGB durch das Mietänderungsgesetz (mit Wirkung ab dem 01.05.2013) hat an dieser bisherigen Zielrichtung nichts geändert (vgl. hierzu eingehend LG Berlin, Urteil vom 06. Dezember 2018 – 65 S 124/18 –, Rn. 5 ff., juris). Durch die § 555c Abs. 1 Nr. 1 BGB aufgenommene Formulierung „in wesentlichen Zügen“ hat der Gesetzgeber nochmals betont, dass an den Inhalt der Modernisierungsankündigung – insbesondere hinsichtlich Art und Umfang der Maßnahme – keine überhöhten Anforderungen gestellt werden dürfen. So soll eine genaue Bezifferung der Energieeinsparung, etwa in Form einer Wärmebedarfsberechnung, nicht erforderlich sein. Ungeachtet dessen hat er klargestellt, dass die gemäß § 555c Abs. 1 BGB erforderlichen Informationen bei einer energetischen Modernisierung i.S. des § 555b Nr. 1 BGB eine Darlegung der mit der Maßnahme eintretenden Energieeinsparung beinhalten müssen. Allerdings soll der Vermieter bei einer energetischen Modernisierung zu diesem Zweck auf allgemein anerkannte Pauschalwerte (§ 555c Abs. 3 BGB) Bezug nehmen dürfen (BT-Drs. 17/10485, S. 20).

Auch unter Berücksichtigung des gesetzgeberischen Willens sowie der zu § 554 Abs. 3 BGB a.F. ergangenen BGH-Rechtsprechung ist die Kammer der Auffassung, dass die streitgegenständliche Modernisierungsankündigung vom 01.09.2017 nicht den gemäß § 555c Abs. 1 Nr. 1 BGB i.V.m. § 555b Nr. 1 BGB erforderlichen Mindestanforderungen genügt bzw. die Beklagte nicht „in wesentlichen“ Zügen über die Art und den voraussichtlichen Umfang der energetischen Modernisierungsmaßnahme informiert hat. Der Vermieter hat konkrete Tatsachen darzulegen, anhand derer der Mieter das Ausmaß der Modernisierung und die behauptete Einsparung von Energie (im Sinne einer zureichenden Kenntnis, vgl. BGH, a.a.O. Rn. 30) zumindest überschlägig nachvollziehen kann (vgl. LG Berlin, Beschluss vom 13. März 2015 – 65 S 364/14 –, Rn. 2, juris unter Hinweis auf BGH, Urteil vom 25. Januar 2006 – VIII ZR 47/05 –, Heilmann in: Herberger/Martinek/ Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 555c BGB, Rn. 5). Ausreichend, aber auch erforderlich für eine plausible Darlegung eines Energieeinspareffektes ist eine gegenständliche Beschreibung des alten und neuen Zustandes, die eine vergleichende Betrachtung ermöglicht (vgl. BGH, Urteil vom 25. Januar 2006 – VIII ZR 47/05 –, Rn. 9, juris). Nur so kann der Mieter entscheiden, ob die Maßnahme zumutbar ist oder eine Härte bedeutet, oder ob er von dem Sonderkündigungsrecht nach

§ 555e BGB Gebrauch machen will (Heilmann in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, a.a.O.). Ein solches Verständnis berücksichtigt einerseits den Wunsch des Vermieters, seine Wohnung(en) an zeitgemäße Wohnverhältnisse anzupassen und energetisch zu modernisieren, aber auch die berechnete Erwartung des Mieters, dass der Vermieter sich vertraglich bezüglich des Vertragsgegenstandes gebunden hat und Änderungen diesbezüglich nicht die Regel, sondern die Ausnahmen sind (Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage 2017, § 555c BGB, Rn. 26).

Eine derartige Darlegung enthält - wie das Amtsgericht richtig festgestellt hat - die als Anlage K1 vorgelegte Modernisierungsankündigung vom 01.09.2017 nicht. Auf S. 1 dieses Ankündigungsschreibens verweist die Klägerin lediglich pauschal und unter Hinweis auf die Ermittlung eines energiewirtschaftlichen Gutachters darauf, dass es nach der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen zu deutlichen Einsparungen von Heizenergie und damit auch zur Einsparung von Heizkosten kommen soll. Ebenso pauschal führt die Klägerin auf S. 3 und 4 dieses Schreibens aus, durch den Einbau einer Gaszentralheizung mit einem Gas-Brennwertkessel und einer zentralen Warmwasserbereitung werde der Gebrauchswert der Wohnungen wegen eines niedrigeren Energieverbrauchs wesentlich erhöht. Zudem würden alle Heizungs- und Warmwasserleitungen gedämmt oder isoliert, um Wärmeverluste zu reduzieren. Diese Angaben sind mangels Angabe konkreter Tatsachen nicht ausreichend, damit die Beklagte das Ausmaß der Modernisierung und die behauptete Einsparung von Energie hinreichend nachvollziehen kann. Ein Energiespareffekt wegen des Austausches einer Gasetagenheizung durch eine Gaszentralheizung mit Brennwertkessel und zentraler Warmwasseraufbereitung lag für die Beklagte auch nicht auf der Hand, sondern es bedarf einer Betrachtung im Einzelfall (BGH, Urteil vom 20. Juni 2012 – VIII ZR 110/11 –, Rn. 18, juris; vgl. auch BGH, Urteil vom 10. Oktober 2012 – VIII ZR 25/12 –, Rn. 10, juris). Denn die Umstellung von einer dezentralen auf eine zentrale Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser kann neben energetischen Vorteilen wegen der zentralen Erwärmung auch mit Bereitstellungs- und Vorhaltungs- sowie Verteilungsverlusten wegen des erforderlichen Verteilungsnetzes verbunden sein (vgl. LG Berlin, Urteil vom 14. Januar 2015 – 65 S 267/14 –, Rn. 22, juris).

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der als Anlage zur Modernisierungsankündigung vom 01.09.2017 beigefügten „Berechnung der Energieeinsparung“ (Bl. 10 der Akte). Dort gibt die Klägerin die Energiekosten vor der Sanierung und die kalkulierten Energiekosten nach der Sanierung für die Objekte Hamburger Str. 131, 133 und 135 in Bremen an, und zwar untergliedert in Endenergie und Verbrauchskosten. Abschließend stellt sie die erwartete Heizkosteneinsparung in Höhe von monatlich 0,08 Euro brutto pro Quadratmeter dar. Die Kammer schließt sich der Ansicht des Amtsgerichts an, wonach diese Berechnung unbrauchbar ist. Es fehlt an der konkreten gegenständlichen Beschreibung und Gegenüberstellung des „Altzustandes“ und des gewünschten „Neuzustandes“ in Bezug auf die streitgegenständliche Mietsache (§ 555b Nr. 1

BGB), d.h. die Wohnung der Beklagten. Die Klägerin stellt lediglich auf die Gesamtwerte für gleich drei Wohngebäude (1) ab, ohne die tatsächliche vorhandene Ausstattung der Beklagtenwohnung (1) und die damit einhergehenden Verbräuche (autarke Gasetagenheizung für Wärme und Warmwasser) oder die konkret zu erwartenden Verbräuche nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Der Beklagten war es auf dieser Grundlage nicht möglich, auch nur rein überschlägig zu beurteilen, ob sich die behauptete (deutliche) Einsparung von Energiekosten gerade in Bezug auf ihre Wohnung realisieren lassen würde. Zweifel hieran bestehen bereits deshalb, weil die Ersparnis insgesamt nur 0,08 EUR pro Monat und Quadratmeter betragen soll; in Bezug auf die Beklagtenwohnung würde dies lediglich eine Ersparnis von 6,10 EUR bedeuten. Im Verhältnis zu den gemäß Mietvertrag geschuldeten Nebenkostenvorauszahlungen von monatlich 142,00 EUR stellt dies keine signifikante, geschweige denn eine deutliche Ersparnis dar. Danach ist es nicht überwiegend wahrscheinlich, dass die energetischen Modernisierungsmaßnahmen auch für sie zu einer Energieersparnis führen, oder diese sich ggf. nur auf andere Teile der Häuser Hamburger Str. 131, 133 oder 135 auswirken.

Die Kammer folgt ferner nicht dem weiteren Vortrag der Klägerin in der Berufungsbegründung, sie habe keine Kenntnis über die bisherigen Verbrauchswerte der Beklagten, da letztere direkt mit dem Energieversorger abrechne (vgl. § 1 Abs. 4 des Mietvertrages) und sie ihre Verbrauchswerte daher selbst mit den Prognosewerten der Modernisierungsankündigung vergleichen könne (Bl. 18 der Akte). Dies mag zwar zutreffen, verhilft der Klägerin aber nicht zum Erfolg. Denn selbst wenn nur die Beklagte Kenntnis von ihren Verbrauchswerten hat, so ist es ihr mithilfe den in der Modernisierungsankündigung enthaltenen Informationen gerade nicht möglich, eine vergleichende Betrachtung mit den zu erwartenden Verbrauchswerten nach der Sanierung anzustellen. Dafür fehlt es an einer Bezugnahme der „Berechnung der Energieeinsparung“ auf die Wohnung der Beklagten und sogar auf das betroffene Wohnhaus, nämlich das Objekt in Bremen. Sie kann nicht abschätzen, ob die prognostizierten Werte nach der Sanierung auch für ihre Wohnung gelten. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Klägerin bei ihrer Berechnung auf Pauschalwerte i.S. des § 555c Abs. 3 BGB zurückgegriffen hat, wodurch sich ihr Begründungsaufwand reduzieren würde. Darüber hinaus stellt die Klägerin mit diesem Vortrag ihre eigene Berechnung der Verbrauchswerte in der „Berechnung der Energieeinsparung“ infrage; wenn sie keine Kenntnis von den Verbrauchswerten der Beklagtenwohnung hat, wie kann sie dann eine hinreichend konkrete Berechnung des Altzustandes anstellen, die auch die tatsächlichen Gegebenheiten der Beklagtenwohnung hinreichend berücksichtigt?

Insbesondere die fehlende Bezugnahme in dem Ankündigungsschreiben auf die konkrete Wohnung der Klägerin wird von der 1. Zivilkammer des Landgerichts Bremen in ihrer abweichenden Entscheidung vom 22.01.2019 zum Az. 1 S 162/18 nicht berücksichtigt (Bl. 142 ff. der Akte). Die hiesige Kammer teilt zwar deren

Auffassung, dass die Darlegung in der Modernisierungsankündigung keinen vorweggenommenen Beweis für die darin enthaltenen Informationen erbringen soll; dessen ungeachtet muss die Modernisierungsankündigung bei energetischen Maßnahmen i.S. des § 556c Abs. 1 Nr. 1 BGB i.V.m. § 555b Nr. 1 BGB hinreichend konkrete Mindestangaben über die mit der Maßnahme eintretende Energieeinsparung *in Bezug* auf die jeweilige Mietsache enthalten (so auch Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, a.a.O., Rn. 27). Andernfalls fehlt dem Mieter jegliche Beurteilungsgrundlage dafür, ob er die angekündigte Modernisierung dulden muss, oder ob er vertragsrechtliche Konsequenzen ziehen will (vgl. oben).

Eine solche Entscheidung war der Beklagten anhand der Angaben in der Modernisierungsankündigung vom 01.09.2017 nicht möglich. Nicht nachvollziehbar ist die Behauptung der Klägerin, allein die Angabe, ein Gas-Brennwertkessel werde installiert, versetze den Mieter in die Lage, eine zukünftige Energieeinsparung zu erkennen. Um der Beklagten eine zumindest überschlägige Einschätzung hinsichtlich der behaupteten Energieeinsparung zu ermöglichen, wäre im vorliegenden Fall - wie auch das Amtsgericht richtigerweise ausgeführt hat - z.B. die Angabe der konkreten Wirkungsgrade für die alte und neue Heizungsanlage geeignet gewesen (LG Berlin, Urteil vom 20. Februar 2013 – 65 S 209/12 –, Rn. 7, juris; AG Bremen, Urteil vom 09. März 2018 – 7 C 284/17 –, Rn. 39, juris). Das heißt nicht, dass solche Angaben zwingend sind, sondern es handelt sich nur um eine mögliche Vorgehensweise. Derartige Angaben hat die Klägerin jedenfalls nicht gemacht; sie hat in dem streitgegenständlichen Ankündigungsschreiben insbesondere nicht den Alt- sowie den geplanten Neuzustand der konkret betroffenen Beklagtenwohnung gegenübergestellt.

Der Klägerin ist es auch zumutbar, der Beklagten entsprechende Informationen zu beschaffen. Es ist nicht ersichtlich, dass es für die Klägerin eine erhebliche Erschwernis (oder gar Vereitelung) für die beabsichtigte Modernisierung darstellen würde, die in der „Berechnung der Energieeinsparung“ enthaltenen Informationen so darzustellen, dass die Beklagte hieraus Rückschlüsse auf die tatsächlich zu realisierende Energieersparnis für ihre Wohnung ziehen kann.

2. Unwirksam ist die Modernisierungsankündigung auch hinsichtlich des in Aussicht gestellten Austausches des Gasherdes gegen einen Elektroherd (vgl. S. 3 der Modernisierungsankündigung vom 01.09.2017, Bl. 7 der Akte). Wie das Amtsgericht richtig festgestellt hat, fehlt es an einer konkreten Darlegung dieser Teilmaßnahme (S. 7 des angefochtenen Urteils). Es ist daher nicht ansatzweise erkennbar, ob hiermit eine von der Beklagten zu duldenende Energieeinsparung verbunden ist.
3. Ohne Erfolg beruft sich die Klägerin in den Berufungsschriftsätzen vom 11.10.2018 (Bl. 118 ff. der Akte) und vom 15.11.2018 (Bl. 127 der Akte) darauf, die streitige Modernisierungsankündigung sei auch unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Wirksamkeit einer Mieterhöhungs-erklärung nicht zu beanstanden. Im Gegenteil rechtfertigen auch diese Entscheidungen keine andere Entscheidung der Kammer. Nach Auffassung des

Bundesgerichtshofs hat der Vermieter bei einer Mieterhöhung nach durchgeführter Modernisierungsmaßnahme in der Erhöhungserklärung darzulegen, inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken. Dabei genügt es, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann (BGH, Beschluss vom 12. Juni 2018 – VIII ZR 121/17 –, Rn. 10, juris). Bei baulichen Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie soll es ausreichen, wenn der Vermieter neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und der Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegt, anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt (BGH, a.a.O., Rn. 18; BGH, Beschluss vom 25. September 2018 – VIII ZR 121/17 –, Rn. 4, juris; so im Ergebnis auch Börstinghaus, jurisPR-MietR 22/2018 Anm. 1).

Die insoweit aufgestellten Leitlinien decken sich mit den hier unter Ziff. II. 1. formulierten Anforderungen. So hat der Vermieter zumindest konkrete Tatsachen darzulegen, anhand derer der Mieter das Ausmaß der Modernisierung und die behauptete Einsparung von Energie - jedenfalls überschlägig - nachvollziehen kann. Diese Tatsachen haben sich aber gemäß § 555b Abs. 1 Nr. 1 BGB i.V.m. § 555c Abs. 1 Nr. 1 BGB auf die konkrete Mietsache zu beziehen. Diesen Anforderungen wird das streitgegenständliche Schreiben vom 01.09.2017 - wie bereits unter Ziff. II. 1. dargelegt - nicht gerecht.

Soweit der Bundesgerichtshof in der Entscheidung vom 12.06.2018 weiter ausführt, eine Angabe des Wärmedurchgangskoeffizienten vor und nach Durchführung der dort streitgegenständlichen Dämmmaßnahmen - mithin eine vergleichende Vorher-Nachher-Betrachtung - sei nicht erforderlich gewesen, so ist dies auf den hiesigen Rechtsstreit nicht übertragbar. So führt der Bundesgerichtshof selbst aus, dass eine Gegenüberstellung des Alt- und Neuzustands nicht erforderlich war, weil keine Bauteile ausgetauscht wurden, sondern eine Wärmedämmung zum bestehenden (bis dahin nicht gedämmten) Mauerwerk schlicht hinzukam. Auf Grundlage entsprechender Erläuterungen war es dem dortigen Kläger möglich, die zur Begründung der Mieterhöhung behaupteten Einsparungen von Energie nachzuvollziehen. Hier geht es aber um den Austausch der Heizungsanlage, also um den Austausch eines Bauteils. Die Beklagte war zum Zwecke einer entsprechenden Beurteilung auf Vergleichswerte zur Beschaffenheit - jedenfalls der neuen - Heizungsanlage unter konkreter Berücksichtigung ihrer Wohnung angewiesen.

4. Die Klägerin kann sich auch nicht erstmals in der Berufungsinstanz auf zusätzliche Informationen aus einem Gutachten des Sachverständigen Makel berufen, um die streitgegenständliche Modernisierungsankündigung zu ergänzen. Es handelt sich um neuen Vortrag, der gemäß § 531 ZPO grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Ungeachtet dessen kann die Klägerin auch aus rechtlichen Gründen eine unwirksame Modernisierungsankündigung nicht durch das Nachreichen weiterer Information heilen. In Rechtsprechung und Literatur besteht Einigkeit, dass ein Fehler in der Ankündigung im Duldungsprozess nur durch eine vollständige und formgerechte neue Ankündigung geheilt werden kann. Diese unterliegt aber wieder der dreimonatigen Ankündigungsfrist (AG Tempelhof-Kreuzberg, Entscheidung vom 25. April 2017 – 24 C 224/16 –, Rn. 76, juris; Weidenkaff in: Palandt, 77. Auflage 2018, § 555c BGB, Rn. 11; Heilmann in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, a.a.O.; so auch Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, a.a.O., Rn. 66; Müller in: BeckOK Mietrecht, Schach/Schultz/Schüller, 12. Edition, Stand: 01.06.2018, § 555c BGB, Rn. 98 f.; Krüger in: Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaummieta, 1. Auflage 2015, § 555c BGB, Rn. 23; Hau NZM 2014, 809, 811 und im Ergebnis auch Blank in: Börstinghaus/Blank, Mieta, 5. Auflage 2017, § 555c BGB, Rn. 29). Dies ist sachgerecht, da nur so das Dispositionsinteresse des Mieters gewahrt werden kann. Zöge man die Möglichkeit einer nachträglichen Heilung durch das Nachschieben weiterer Unterlagen in Betracht, bestünde auf Seiten des Mieters eine Unsicherheit, wann die dreimonatige Frist des § 555c Abs. 1 BGB abläuft. In Betracht käme entweder der Zeitpunkt der Zustellung der ursprünglichen, nicht ordnungsgemäßen Modernisierungsankündigung (hier: das Schreiben vom 01.09.2017) oder der der Übersendung weiterer Informationen. Eine derartige Unsicherheit widerspricht dem Sinn und Zweck des § 555c Abs. 1 BGB, nämlich den Mieter durch Übermittlung der für ihn erforderlichen Informationen in die Lage zu versetzen, über die Zumutbarkeit der angekündigten Modernisierungsmaßnahmen zu entscheiden, und dies binnen einer dreimonatigen Frist. Jedenfalls darf es durch einen nachträglichen Heilungsversuch nicht zu einer Verkürzung der Dreimonatsfrist kommen (z.B. durch eine etwaige Heilung kurz vor Ablauf der Dreimonatsfrist). Zur Schaffung hinreichender Klarheit ist daher zu fordern, dass - entsprechend der Auffassung in Rechtsprechung und Literatur - der Vermieter dem Mieter ein neues und vollständiges Ankündigungsschreiben zukommen lässt und die Dreimonatsfrist erst dann beginnt. Für eine solche Auffassung spricht schließlich § 555c Abs. 5 BGB, wonach bei Mietverhältnissen über Wohnraum jede dem Mieter nachteilige Vereinbarung gegenüber der Regelung des § 555c BGB unwirksam ist. Zum Ausdruck kommt damit der durch den Gesetzgeber beabsichtigte Mieterschutz, der nicht gewährleistet wäre, wenn auf Seiten des Mieters Unklarheit über den ihm zur Verfügung stehenden Zeitraum zur Beurteilung der Zumutbarkeit der angekündigten Modernisierungsmaßnahmen herrschen würde. Die Heilung einer nicht den Anforderungen des § 555c Abs. 1 BGB entsprechenden Modernisierungsankündigung scheidet damit aus (so bereits LG Bremen, Beschluss vom 31. August 2018 – 2 S 107/18 –, Rn. 8 f., juris; WuM 2019, 30 f.).

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10 ZPO.

Die Entscheidung über den Streitwert folgt aus § 41 Abs. 5 Var. 3 GKG (= 12 x 69,00 EUR).

IV. Die Revision ist gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO zuzulassen, da dies zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich ist. Die 1. Zivilkammer des Landgerichts Bremen hat in dem Parallelverfahren zum Az. 1 S 162/18 in dem Hinweis- und Beweisbeschluss vom 22.01.2019 mitgeteilt, dass eine mit der streitgegenständlichen inhaltlich vergleichbare Modernisierungsankündigung der Klägerin den Anforderungen des § 555c Abs. 1 Nr. 1 BGB entspricht. Damit besteht die Gefahr divergierender Entscheidungen, weshalb die Sache der Entscheidung durch ein oberstes Gericht bedarf. Zudem ist eine Vielzahl weiterer gleichgelagerter Klageverfahren im Bezirk des Landgerichts Bremen anhängig. Damit ist auch eine grundsätzliche Bedeutung der Sache anzunehmen.

Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Revision angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Bundesgerichtshof, Herrenstraße 45a, 76133 Karlsruhe.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Zur Einlegung der Revision ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Revision wird durch Einreichung einer Revisionsschrift eingelegt. Die Revision kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Dr. Pellegrino

Dr. Pfennig

Dr. Veldhoff

Ausgefertigt

Laabs, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle des Landgerichts