



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 174/25

vom

18. November 2025

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 18. November 2025 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünge, die Richter Kosziol und Dr. Schmidt, die Richterin Dr. Matussek sowie den Richter Dr. Reichelt

beschlossen:

Die Beklagte hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.
Hinsichtlich der Kosten der ersten Instanz verbleibt es bei der Entscheidung des Amtsgerichts im Urteil vom 7. August 2024.

Der Streitwert für das Revisionsverfahren wird auf 2.484 € festgesetzt.

Gründe:

I.

- 1 Die Kläger waren seit 2002 Mieter einer Wohnung der Beklagten in einem Mehrparteienhaus in S. .
- 2 Im März 2023 kündigte die Beklagte gegenüber den Klägern schriftlich die Durchführung von im Einzelnen näher bezeichneten Modernisierungsmaßnahmen an, durch die das im Jahr 1975 bezugsfertige Haus an den Standard eines "KfW 70 EE-Wohnhauses" angepasst werden sollte. Ferner teilte die Beklagte den voraussichtlichen Beginn sowie die Dauer der Maßnahmen mit und wies darauf hin, dass die monatliche Nettokaltmiete sich infolge der Modernisierungsmaßnahmen von bisher 661 € auf voraussichtlich 868 € erhöhen werde. Durch die Modernisierungsmaßnahmen würden "höhere Energiekosten" infolge von Preissteigerungen "eingespart".

3 Die Kläger verweigerten die von der Beklagten erbetene Zustimmung zu den geplanten Maßnahmen.

4 Mit Schreiben vom 1. März 2024 teilte die Beklagte den Klägern mit, dass sich der "Baustart" weiter verzögern werde und die voraussichtlichen Betriebskosten nach Abschluss der Arbeiten für Warmwasser circa 100 € pro Jahr und die Heizkosten circa 310 € pro Jahr betragen würden, während die übrigen Betriebskosten von den Maßnahmen unberührt blieben.

5 Die Klage, mit welcher die Kläger die Feststellung begehrt hatten, dass sie nicht verpflichtet seien, die von der Beklagten im März 2023 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen zu dulden, haben die Parteien in erster Instanz übereinstimmend für erledigt erklärt.

6 Die von der Beklagten erhobene Widerklage, mit welcher diese die Kläger auf Duldung von im Einzelnen näher bezeichneten baulichen Maßnahmen und Gewährung von Zugang für die von ihr beauftragten Handwerker nach schriftlicher Ankündigung in Anspruch genommen hat, hat das Amtsgericht abgewiesen und der Beklagten die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Zur Begründung seiner Entscheidung hat das Amtsgericht ausgeführt, der Beklagten stehe derzeit ein Anspruch auf Duldung der streitgegenständlichen Modernisierungsmaßnahmen gegen die Kläger gemäß § 555d Abs. 1 BGB nicht zu, da sie die Modernisierungsmaßnahmen nicht ordnungsgemäß nach § 555c Abs. 1 BGB angekündigt habe; die Beklagte habe die Kläger vorliegend nicht ausreichend über Art und Umfang der Modernisierung (§ 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB) und auch nicht über die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten (§ 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB) informiert.

7 Auf die Berufung der Beklagten, mit der diese sich allein gegen die Auffassung des Amtsgerichts gewandt hat, wonach die Beklagte die Kläger nicht ausreichend über Art und Umfang der Modernisierung informiert habe, hat das

Landgericht das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und der Widerklage stattgegeben sowie den Klägern die Kosten des Rechtsstreits auferlegt.

8 Zur Begründung hat das Berufungsgericht - soweit im derzeitigen Verfahrensstadium noch von Interesse - ausgeführt, die Beklagte habe entgegen der Auffassung des Amtsgerichts die Modernisierungsmaßnahme ordnungsgemäß angekündigt. Die Modernisierungsankündigung genüge den Anforderungen des § 555c Abs. 1 BGB. Die Kläger hätten dieser Ankündigung - entgegen der Auffassung des Amtsgerichts - auch entnehmen können, dass ihre Energiekosten in Folge der Modernisierung jedenfalls nicht steigen würden.

9 Hiergegen haben sich die Kläger mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision gewendet. Im Verlauf des Revisionsverfahrens haben die Kläger das Mietverhältnis gekündigt, worauf die Parteien den Rechtsstreit vor dem Ablauf der (verlängerten) Revisionsbegründungsfrist übereinstimmend für erledigt erklärt haben.

II.

10 Nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, ist gemäß § 91a Abs. 1 Satz 1 ZPO von Amts wegen - nach billigem Ermessen und unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands - über alle bisher entstandenen Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden. Danach sind die Kosten der Beklagten aufzuerlegen, denn diese wäre bei einer Fortführung des Rechtsstreits voraussichtlich unterlegen.

11 1. Die Erledigungserklärungen sind wirksam.

12 a) Eine Erledigung der Hauptsache kann noch im Revisionsverfahren erklärt werden (vgl. BGH, Beschlüsse vom 8. März 2022 - XI ZR 571/21, ZInsO 2022, 935 Rn. 7; vom 14. März 2022 - VIa ZR 3/21, juris Rn. 2; vom 2. August

2022 - VIII ZR 314/20, juris Rn. 8; jeweils mwN). Eine Beendigung des Rechtsstreits durch übereinstimmende Erledigungserklärungen beider Parteien ist in dieser Instanz wirksam möglich, wenn die Revision statthaft und zur Zeit der Erledigungserklärungen auch ansonsten (noch) zulässig war (vgl. BGH, Beschlüsse vom 15. Januar 2004 - IX ZB 188/03, ZInsO 2004, 201 unter 2; vom 28. Oktober 2008 - VIII ZB 28/08, NJW-RR 2009, 422 Rn. 3; vom 31. März 2021 - XII ZB 102/20, NJW-RR 2021, 1012 Rn. 6; vom 14. März 2022 - VIa ZR 3/21, aaO; BAGE 152, 335 Rn. 7). So liegt der Fall hier. Die von dem Berufungsgericht zugelassene Revision der Kläger war statthaft (§ 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) und zum vorbezeichneten Zeitpunkt auch im Übrigen zulässig. Der Umstand, dass die Kläger die Revision nicht (mehr) begründet haben, führt nicht zu einer Unzulässigkeit der Revision, weil die verlängerte Revisionsbegründungsfrist (§ 551 Abs. 2 Satz 2, 6 ZPO) bei Eingang der Erledigungserklärungen der Parteien bei Gericht noch nicht abgelaufen war.

13 b) Die Erledigungserklärung der Beklagten konnte von ihrem Prozessbevollmächtigten zweiter Instanz wirksam abgegeben werden, auch wenn dieser nicht beim Bundesgerichtshof als Rechtsanwalt zugelassen ist (§ 78 Abs. 1 Satz 3 ZPO). Denn die Erledigungserklärung kann gemäß § 91a Abs. 1 Satz 1 ZPO auch zu Protokoll der Geschäftsstelle erklärt werden und unterliegt daher nicht dem Anwaltszwang (§ 78 Abs. 3 ZPO; vgl. BGH, Beschlüsse vom 20. Juli 2012 - IX ZR 138/12, juris Rn. 4; vom 13. Juli 2022 - VII ZR 485/21, juris Rn. 2; vom 11. Januar 2024 - V ZR 163/22, juris Rn. 3; jeweils mwN).

14 2. In der Sache wäre die zulässige Revision der Kläger voraussichtlich erfolgreich gewesen.

15 a) Für die Billigkeitsentscheidung nach § 91a Abs. 1 Satz 1 ZPO kommt es vornehmlich darauf an, welchen Ausgang der Rechtsstreit mutmaßlich genommen hätte und welche Partei dementsprechend mit Kosten belastet worden

wäre, wenn die Hauptsache nicht übereinstimmend für erledigt erklärt worden wäre (vgl. BGH, Beschlüsse vom 9. Februar 2021 - VIII ZR 346/19, NJW 2021, 1887 Rn. 4; vom 4. April 2022 - VIa ZR 360/21, juris Rn. 2; vom 5. Juli 2022 - VIII ZR 110/21, juris Rn. 6; jeweils mwN). Es kommt daher darauf an, ob die Revision der im Berufungsverfahren unterlegenen Kläger nach dem bisherigen Sach- und Streitstand Erfolg gehabt hätte.

16 Dabei ist allerdings zu beachten, dass eine Kostenentscheidung nach § 91a ZPO nicht den Zweck hat, Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu klären oder das Recht fortzubilden (BGH, Beschlüsse vom 28. Oktober 2008 - VIII ZB 28/08, NJW-RR 2009, 422 Rn. 5; vom 4. April 2022 - VIa ZR 360/21, aaO; vom 5. Juli 2022 - VIII ZR 110/21, aaO Rn. 7; jeweils mwN). Grundlage der Entscheidung ist demgemäß lediglich eine summarische Prüfung, bei der das Gericht grundsätzlich davon absehen kann, in einer rechtlich schwierigen Sache nur wegen der Verteilung der Kosten alle für den hypothetischen Ausgang bedeutsamen Rechtsfragen zu entscheiden (Senatsbeschlüsse vom 28. Oktober 2008 - VIII ZB 28/08, aaO; vom 5. Juli 2022 - VIII ZR 110/21, aaO; jeweils mwN).

17 b) Danach sind im Streitfall die Kosten des Rechtsstreits in vollem Umfang der Beklagten aufzuerlegen. Denn die Revision der Kläger wäre schon deshalb begründet gewesen, weil die Berufung der Beklagten gegen das amtsgerichtliche Urteil durch das Berufungsgericht bereits mangels einer ordnungsgemäßen Berufungsbegründung als unzulässig hätte verworfen werden müssen (§ 522 Abs. 1 Satz 1, 2 ZPO).

18 aa) Die Zulässigkeit der Berufung stellt als Prozessfortsetzungsbedingung eine Sachverhandlungs- und Sachurteilsvoraussetzung dar, die auch in der Revisionsinstanz von Amts wegen zu prüfen ist, denn ein gültiges und rechtswirksames Verfahren vor dem Revisionsgericht ist nur möglich, solange der Rechtsstreit noch nicht rechtskräftig beendet ist. Dies setzt neben der Zulässigkeit der

Revision voraus, dass das erstinstanzliche Urteil durch die zulässige Berufung angegriffen worden und die Rechtskraft dieses Urteil damit in der Schwebe gehalten ist. Bei seiner Prüfung ist das Revisionsgericht nicht an die Würdigung der Vorinstanz gebunden (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 12. Oktober 2016 - VIII ZR 103/15, BGHZ 212, 224 Rn. 16; vom 29. April 2020 - VIII ZR 31/18, NJW 2020, 2884 Rn. 18; siehe auch Senatsbeschluss vom 25. April 2023 - VIII ZR 184/21, juris Rn. 11; jeweils mwN).

19 bb) Im vorliegenden Fall wird die Berufungsbegründung der Beklagten den Anforderungen des § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 ZPO nicht gerecht.

20 (1) Nach § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO muss die Berufungsbegründung die Umstände bezeichnen, aus denen sich nach Ansicht des Berufungsklägers die Rechtsverletzung und deren Erheblichkeit für die angefochtene Entscheidung ergibt. Nach § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ZPO muss sie konkrete Anhaltspunkte bezeichnen, die Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Tatsachenfeststellungen in dem angefochtenen Urteil begründen und deshalb eine neue Feststellung gebieten. Dazu gehört eine aus sich heraus verständliche Angabe, welche bestimmten Punkte des angefochtenen Urteils der Berufungskläger bekämpft und welche tatsächlichen oder rechtlichen Gründe er ihnen im Einzelnen entgegensetzt. Die Berufungsbegründung muss auf den konkreten Streitfall zugeschnitten sein. Es reicht nicht aus, die Auffassung des Erstgerichts mit formelmäßigen Sätzen oder allgemeinen Redewendungen zu rügen oder lediglich auf das Vorbringen erster Instanz zu verweisen (st. Rspr.; vgl. Senatsbeschlüsse vom 15. März 2022 - VIII ZB 43/21, NZM 2022, 460 Rn. 11 f.; vom 13. Dezember 2022 - VIII ZB 43/22, WuM 2023, 224 Rn. 19; jeweils mwN).

21 Zudem muss die Begründung geeignet sein, das gesamte Urteil in Frage zu stellen. Hat das Erstgericht die Abweisung der Klage auf mehrere voneinander unabhängige, selbständig tragende rechtliche Erwägungen gestützt, muss die

Berufungsbegründung jede tragende rechtliche Erwägung angreifen; andernfalls ist das Rechtsmittel unzulässig (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Beschlüsse vom 5. August 2020 - VIII ZB 18/20, NJW-RR 2020, 1132 Rn. 16; vom 25. April 2023 - VIII ZR 184/21, juris Rn. 14; vom 29. Juli 2025 - VI ZB 57/24, juris Rn. 7; jeweils mwN).

22 (2) Diesen Anforderungen wird die Berufungsbegründung der Beklagten nicht gerecht, da sie gegen die das amtsgerichtliche Urteil selbständig tragende Erwägung, die Beklagte habe die von ihr beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen auch deshalb nicht ordnungsgemäß nach § 555c Abs. 1 BGB angekündigt, weil sie die Kläger nicht gemäß § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB über die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten informiert habe, keine Einwände erhoben hat.

23 (a) Das Amtsgericht hat einen derzeit bestehenden Anspruch der Beklagten auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555d Abs. 1 BGB verneint, weil die Beklagte diese Maßnahmen nicht ordnungsgemäß nach § 555c Abs. 1 BGB angekündigt habe.

24 (aa) Der Vermieter hat dem Mieter gemäß § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Diese Ankündigung muss nach § 555c Abs. 1 Satz 2 BGB Angaben über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen (Nr. 1), den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme (Nr. 2), den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern - wie hier - eine Erhöhung nach § 559 BGB verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten (Nr. 3) enthalten. Eine solche ordnungsgemäße Ankün-

digung ist Voraussetzung für die Fälligkeit des Duldungsanspruchs des Vermieters gemäß § 555d Abs. 1 BGB (vgl. Senatsurteil vom 28. September 2011 - VIII ZR 242/10, NJW 2012, 63 Rn. 19 [zu § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB aF]).

25 (bb) Das Amtsgericht hat die Ordnungsmäßigkeit der Modernisierungsankündigung mit zwei selbständig tragenden Erwägungen verneint. Es hat angenommen, dass die Beklagte zum einen nicht ausreichend über die Art und Weise der Modernisierung gemäß § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB informiert habe, weil sie gegenüber den Klägern nicht ausreichend dargelegt habe, inwieweit die baulichen Maßnahmen zur Energieeinsparung geeignet seien. Zum anderen habe die Beklagte die Kläger nicht über die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten gemäß § 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BGB informiert.

26 (b) Die Beklagte hat ihre Berufung jedoch lediglich damit begründet, dass sie die Kläger entgegen der Auffassung des Amtsgerichts ausreichend über die Art und Weise der Modernisierung informiert habe. Auf die - aus Sicht des Amtsgerichts - fehlenden Angaben zu den voraussichtlichen künftigen Betriebskosten geht die Berufungsbegründung dagegen nicht ein. Das Berufungsgericht hätte somit nicht über die Begründetheit der Berufung - von deren Beurteilung der Senat im Rahmen der hier vorzunehmenden summarischen Prüfung angesichts der Komplexität der sich stellenden Rechtsfragen ohnehin (mit entsprechender Kostenfolge) hätte absehen können - entscheiden, sondern die Berufung als unzulässig verwerfen müssen. Diese Entscheidung wäre im Revisionsverfahren nachzuholen gewesen (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 15. März 2002 - V ZR 39/01, NJW-RR 2002, 1435 unter [II] 3; vom 10. Februar 2011 - III ZR 338/09, NJW 2011, 926 Rn. 6; Beschlüsse vom 11. Mai 2010 - VIII ZR 1/09, juris Rn. 2; vom 25. April 2023 - VIII ZR 184/21, juris Rn. 21 mwN), wenn die Parteien den Rechtsstreit nicht übereinstimmend für erledigt erklärt hätten.

27 Nach alledem entspricht es billigem Ermessen, der Beklagten die Kosten der Rechtsmittelverfahren aufzuerlegen. Hinsichtlich der Kosten der ersten Instanz verbleibt es bei der vom Amtsgericht - zugunsten der Kläger - getroffenen Kostenentscheidung.

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Schmidt

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Vorinstanzen:

AG Stuttgart-Bad Cannstatt, Entscheidung vom 07.08.2024 - 11 C 1100/23 -

LG Stuttgart, Entscheidung vom 18.06.2025 - 4 S 164/24 -