



**Bundesgerichtshof, Hinweisbeschluss vom 21.02.2023, Az.
VIII ZR 106/21**

Gründe:

I.

1Die Parteien streiten – soweit im Revisionsverfahren noch von Bedeutung – um die Wirksamkeit einer von der Klägerin als Vermieterin gegenüber der zwischenzeitlich verstorbenen Mutter und Rechtsvorgängerin des Beklagten als Mieterin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Braunschweig unter Berufung auf eine an der Außenfassade des Gebäudes durchgeführte Wärmedämmung geltend gemachte Modernisierungsmieterhöhung.

2Das Amtsgericht hat dem auf die Modernisierungsmieterhöhung entfallenden, auf Zahlung von monatlich 33,44 € für den Zeitraum von Januar 2017 bis einschließlich Dezember 2019 (insgesamt 1.203,84 € nebst Zinsen) gerichteten Klageteil lediglich für den Zeitraum von September 2017 bis einschließlich Dezember 2019 in Höhe von monatlich 33,44 € (insgesamt 902,88 € nebst Zinsen) stattgegeben. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

3Dabei ist das Berufungsgericht – entgegen der Auffassung des Beklagten – davon ausgegangen, dass die Mieterhöhungserklärung der Klägerin vom 15. Dezember 2016 den formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 BGB genüge. Die Erhöhungserklärung nehme zulässigerweise sowohl hinsichtlich der Erläuterung als auch hinsichtlich der Berechnung der Mieterhöhung auf das Ankündigungsschreiben der Klägerin vom 2. März 2016 Bezug. In dem Ankündigungsschreiben sei der angestrebte – und angesichts der erstmaligen Dämmung des Mauerwerks offensichtliche – Energieeinspareffekt ausreichend dargelegt. Hinsichtlich der Berechnung des Erhöhungsbetrags habe das Ankündigungsschreiben ebenfalls alle notwendigen Angaben enthalten. Da tatsächlich nur die angekündigten Arbeiten ausgeführt worden seien, sei auch insoweit eine bloße Bezugnahme der Mieterhöhungserklärung auf das Ankündigungsschreiben zulässig gewesen. Denn bereits durch die Bezugnahme werde der Mieter in die Lage versetzt, die notwendigen Überprüfungen vorzunehmen. Er könne dann auch durch die Einsichtnahme in die – nicht notwendigerweise der Mieterhöhungserklärung beizufügenden – Belege überprüfen, ob nicht höhere als die entstandenen Kosten zugrunde gelegt werden sollten. Durch die Angabe der tatsächlichen Rechnungsbeträge werde der Mieter nicht günstiger gestellt, weil die Einsichtnahme für eine Überprüfung in jedem Fall erforderlich wäre. Das gelte auch dann, wenn die tatsächlichen Kosten – wie hier – etwas höher ausgefallen seien als die ursprünglich veranschlagten. Es könne der Vermieterin nicht zum Nachteil gereichen, wenn sie insoweit auf die Umlage eines Teils der tatsächlichen Kosten verzichte. Soweit sich die Beklagtenseite zudem inhaltlich gegen die Mieterhöhung wende, weil in der Berechnung angeblich auch reine Instandhaltungskosten enthalten seien, habe sie die Behauptung der

Klägerin, sämtliche einberechneten Kosten seien durch die Modernisierungsmaßnahme angefallen, nicht hinreichend substantiiert bestritten.

4 Mit der vom Berufungsgericht bezüglich der „Frage der formellen Voraussetzungen einer Mieterhöhungserklärung“ zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Begehren auf vollständige Klageabweisung weiter.

II.

5 Die Revision ist unzulässig, soweit sie sich gegen die – im Rahmen der Prüfung der materiellen Berechtigung der Mieterhöhung erfolgte – Annahme des Berufungsgerichts wendet, die Beklagtenseite habe die klägerische Behauptung, sämtliche Kosten seien ausschließlich durch Modernisierungsmaßnahmen entstanden, nicht hinreichend substantiiert bestritten. Gleiches gilt für die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe durch Unterlassen eines Hinweises darauf, dass es im Hinblick auf die – im Revisionsverfahren nicht in Rede stehenden – Nebenkostenabrechnungen (sogar) zu einem Guthaben zugunsten der Beklagtenseite in Höhe von 231,15 € gelangen könne, die Beklagtenseite an einer diesbezüglichen Hilfsaufrechnung gegen die dem Kläger zugesprochene Mietforderung in Höhe von 902,88 € gehindert. Denn das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision wirksam auf die Frage beschränkt, ob die Mieterhöhungserklärung der Klägerin vom 15. Dezember 2016 den formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen des § 559b BGB entspricht.

6a) Eine solche Beschränkung muss nicht im Tenor des Urteils angeordnet sein, sondern kann sich auch aus den Entscheidungsgründen ergeben, wenn sie sich diesen mit der erforderlichen Eindeutigkeit entnehmen lässt. Hat das Berufungsgericht die Revision wegen einer Rechtsfrage zugelassen, die nur für einen eindeutig abgrenzbaren Teil des Streitstoffs von Bedeutung ist, kann die gebotene Auslegung der Entscheidungsgründe ergeben, dass die Zulassung der Revision auf diesen Teil des Streitstoffs beschränkt ist (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteile vom 4. März 2014 – XI ZR 18/12, BKR 2014, 245 Rn. 18; vom 2. Mai 2017 – VI ZR 262/16, NJW-RR 2017, 1516 Rn. 16; Senatsbeschluss vom 30. November 2021 – VIII ZR 81/20, juris Rn. 7; jeweils mwN).

7 So verhält es sich auch hier. Denn das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen, „weil die Frage der formellen Voraussetzungen einer Mieterhöhungserklärung“ von grundsätzlicher Bedeutung sei und einer einheitlichen Rechtsprechung bedürfe, wohingegen sich die anderen maßgeblichen Rechtsfragen durch die Anwendung des Gesetzes und der allgemeinen Rechtsgrundsätze beantworten ließen. Damit hat das Berufungsgericht die Zulassung ausdrücklich auf die in § 559b Abs. 1 BGB geregelten formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen einer Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung beschränkt.

8b) Diese Beschränkung der Zulassung ist auch wirksam. Zwar ist eine Beschränkung der Revision auf einzelne Rechtsfragen oder Anspruchselemente unzulässig (st. Rspr., vgl. etwa BGH, Urteile vom 22. September 2016 – VII ZR 298/14, BGHZ 212, 90 Rn. 18; vom 15. März 2017 – VIII ZR 295/15, NJW 2017, 2679 Rn. 13; vom 21. Februar 2022 – VIa ZR 8/21, NJW-RR 2022, 740 Rn. 17; jeweils mwN). Anerkanntermaßen hat das Berufungsgericht jedoch die Möglichkeit, die Revision nur hinsichtlich eines tatsächlich und rechtlich selbständigen und abtrennbaren Teil des Gesamtstreitstoffs zuzulassen, auf den auch die Partei selbst die Revision beschränken könnte (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteile vom 26. April 2016 – XI ZR 108/15, WM 2016, 1031 Rn. 11; vom 15. März 2017 – VIII ZR 295/15, aaO; vom 19. Dezember 2019 – VII ZR 6/19, NJW-RR 2020, 269 Rn. 23; Senatsbeschluss vom 30. November 2021 – VIII ZR 81/20, juris Rn. 10; jeweils mwN). Dabei muss es sich nicht um einen eigenen Streitgegenstand handeln und der betroffene Teil des Streitstoffs auf der Ebene der Berufungsinstanz

nicht teilurteilsfähig sein; zulässig ist auch eine Beschränkung der Revisionszulassung auf einen abtrennbaren Teil eines prozessualen Anspruchs (BGH, Urteile vom 15. März 2017 – VIII ZR 295/15, aaO Rn. 14; vom 15. Juni 2021 – XI ZR 568/19, BGHZ 230, 161 Rn. 15; vom 21. Februar 2022 – VIa ZR 8/21, aaO; Senatsbeschluss vom 10. April 2018 – VIII ZR 247/17, NJW 2018, 1880 Rn. 21; jeweils mwN).

9 Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt. Denn bei den von § 559b Abs. 1 BGB formulierten Anforderungen an die formelle Wirksamkeit einer Mieterhöhungserklärung handelt es sich um einen selbständigen Teil des Streitstoffs in dem Sinne, dass dieser in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Streitstoff – namentlich der materiell-rechtlichen Wirksamkeit der Mieterhöhung und einer gegen eine Miet(erhöhungs)forderung erklärten Hilfsaufrechnung – beurteilt werden und auch im Falle einer Zurückverweisung kein Widerspruch zum nicht anfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann (Senatsbeschluss vom 12. Juni 2018 – VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 Rn. 7; vgl. auch Senatsurteil vom 15. März 2017 – VIII ZR 295/15, aaO Rn. 14; Senatsbeschluss vom 30. November 2021 – VIII ZR 81/20, juris Rn. 11).

III.

101. Soweit das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, fehlt es an einem Zulassungsgrund. Denn die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (mehr) und es liegt auch keiner der weiteren in § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO genannten Revisionszulassungsgründe vor.

11a) Das Berufungsgericht hat die Revision mit der Begründung zugelassen, die Frage der formellen Voraussetzungen einer Mieterhöhungserklärung sei für die Praxis stets von grundsätzlicher Bedeutung und gerade die vorliegende Konstellation sei bislang nicht höchstrichterlich entschieden. Die vorliegende Konstellation ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts dadurch gekennzeichnet, dass der Vermieter sowohl für die Darlegung des Energiespar-effekts als auch hinsichtlich der Berechnung der Modernisierungsmieterhöhung in seiner Modernisierungsmieterhöhungserklärung auf das vorherige Ankündigungsschreiben Bezug genommen hat, ohne die tatsächlich entstandenen (etwas über den im Ankündigungsschreiben veranschlagten Kosten liegenden) Kosten mitzuteilen oder die Rechnung beizufügen. Die sich in dieser Konstellation stellenden Rechtsfragen vermögen die Zulassung der Revision jedoch nicht zu rechtfertigen, denn sie lassen sich ohne weiteres anhand der diesbezüglich bereits ergangenen Rechtsprechung des Senats beantworten.

12 Danach hat der Vermieter 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. Da die Mieterhöhung automatisch nach kurzer Zeit wirksam wird (vgl. § 559b Abs. 2 Satz 1 BGB), soll die Erläuterungspflicht unzumutbare Nachteile für den in der Regel juristisch und wohnungswirtschaftlich nicht vorgebildeten Mieter dadurch verhindern, dass dieser die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung – je nach den Einzelfallumständen unter Zuziehung von sachkundigen Personen – überprüfen kann. Dabei sind in formeller Hinsicht allerdings keine überhöhten Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung zu stellen. Vielmehr genügt es, wenn der Mieter den Grund und den Umfang der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann (Senatsurteile vom 17. Dezember 2014 – VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 27 f.; vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21, NJW-RR 2022, 1455 Rn. 16; vom 23. November 2022 – VIII ZR 59/21, juris Rn. 12; Senatsbeschluss vom 10. April 2002 – VIII ARZ 3/01 [Rechtsentscheid], BGHZ 150, 277, 281 f. [zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG]).

13 Werden mit einer Modernisierungsmaßnahme Instandsetzungsmaßnahmen erspart, kann der auf die Instandsetzung entfallende Kostenanteil nicht auf den Mieter umgelegt werden. Angesichts dessen muss aus der Modernisierungsmieterhöhungserklärung hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen Instandhaltungskosten erspart wurden (Senatsurteile vom 17. Dezember 2014 – VIII ZR 88/13, aaO Rn. 29; vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21, aaO Rn. 18; vom 23. November 2022 – VIII ZR 59/21, aaO Rn. 13; Senatsbeschluss vom 12. Juni 2018 – VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 Rn. 14). Da auch insoweit keine überhöhten formellen Anforderungen an das Begründungserfordernis zu stellen sind, bedarf es hierfür keiner umfassenden Vergleichsrechnung; vielmehr reicht die Angabe einer Quote nach der Senatsrechtsprechung aus (Senatsurteile vom 17. Dezember 2014 – VIII ZR 88/13, aaO Rn. 30; vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21, aaO).

14 Bei der Auslegung der Mieterhöhungserklärung darf auf in Bezug genommene Erklärungen in der Modernisierungsankündigung zurückgegriffen werden (vgl. bereits Senatsbeschluss vom 31. August 2010 – VIII ZR 28/10, NZM 2011, 31 Rn. 9; Senatsurteile vom 17. Dezember 2014 – VIII ZR 88/13, aaO Rn. 32; vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21, aaO Rn. 21; vom 23. November 2022 – VIII ZR 59/21, aaO Rn. 16).

15 Vor diesem Hintergrund kommt der vom Berufungsgericht entschiedenen Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung zu noch bietet der vorliegende Fall Veranlassung, höchstgerichtliche Leitsätze aufzustellen, für die nur dann ein Bedürfnis besteht, wenn es für die rechtliche Beurteilung typischer oder verallgemeinerungsfähiger Lebenssachverhalte an einer richtungsweisenden Orientierungshilfe ganz oder teilweise fehlt (st. Rspr.; vgl. etwa Senatsbeschluss vom 23. August 2016 – VIII ZR 23/16, NJW-RR 2017, 137 Rn. 5 mwN). Denn die Beurteilung, ob der Vermieter im jeweiligen Einzelfall den Grund der Mieterhöhung ausreichend dargelegt und diese hinreichend nachvollziehbar berechnet hat, obliegt in erster Linie der tatrichterlichen Würdigung, für die der rechtliche Rahmen in der Senatsrechtsprechung bereits abgesteckt ist (Senatsbeschluss vom 12. Juni 2018 – VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 Rn. 11) und an der sich das Berufungsgericht ersichtlich orientiert hat, so dass zugleich auch unter dem Gesichtspunkt der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung keine Entscheidung des Revisionsgerichts gefordert ist.

16b) Dies gilt auch für die zwar vom Berufungsgericht nicht problematisierte, von der Revision jedoch aufgegriffene Frage, ob der formellen Wirksamkeit der Modernisierungsmieterhöhungserklärung vorliegend entgegensteht, dass die Vermieterin keine „einzelnen Rechnungspositionen“ mitgeteilt hat. Die Frage ist nunmehr durch die Senatsurteile vom 20. Juli 2022 (VIII ZR 361/21, aaO Rn. 33 ff.; VIII ZR 337/21, juris Rn. 35 ff.; VIII ZR 339/21, juris Rn. 33 ff.) im verneinenden Sinne geklärt; der im Zeitpunkt der Entscheidungsreife des Berufungsgerichts diesbezüglich gegebene Zulassungsgrund der grundsätzlichen Bedeutung ist damit entfallen. Die grundsätzliche Klärung entscheidungserheblicher Rechtsfragen erst nach Einlegung der Revision steht einer Revisionszurückweisung durch Beschluss nicht im Wege (BGH, Beschlüsse vom 24. Januar 2023 – IV ZR 18/22, juris Rn. 14; vom 9. September 2014 – IV ZR 99/12, VersR 2015, 126 Rn. 7; vom 20. Januar 2005 – I ZR 255/02, NJW-RR 2005, 650 unter II 1; siehe auch Senatsbeschluss vom 25. Januar 2022 – VIII ZR 337/20, juris Rn. 13 f.).

172. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Mieterhöhungserklärung der Klägerin vom 15. Dezember 2016 genüge in Verbindung mit der Modernisierungsankündigung vom 2. März 2016 den nach § 559b Abs. 1 BGB erforderlichen Voraussetzungen, begegnet aus Rechtsgründen keinen Bedenken.

18a) Dies gilt zunächst insoweit, als es das Berufungsgericht als nach § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB ausreichende Erläuterung der durch die baulichen Maßnahmen bewirkten Energieeinsparung (§ 559 Abs. 1 BGB in der hier gemäß Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB anzuwendenden bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung; im Folgenden: aF) angesehen hat, dass die

Klägerin im Ankündigungsschreiben vom 2. März 2016 – auf das die Erhöhungserklärung vom 15. Dezember 2016 Bezug nimmt – mitteilte, die Straßenseite der Fassade werde mit einer Wärmedämmung versehen, wodurch die Mieter Heizkosten sparen könnten. Denn diese Angaben versetzten die Mutter des Beklagten als damalige Mieterin in die Lage, den Grund der Mieterhöhung als plausibel nachzuvollziehen.

19 Nach der Rechtsprechung des Senats ist es bei Baumaßnahmen, für deren Beurteilung es – wie vorliegend – umfangreicher technischer Darlegungen bedürfte, ausreichend, wenn der Vermieter die durchgeführte bauliche Maßnahme so genau beschreibt, dass der Mieter allein anhand dessen, wenn auch unter Zuhilfenahme einer bautechnisch oder juristisch sachkundigen Person, beurteilen kann, ob die Baumaßnahme die Anforderungen des § 559 Abs. 1 BGB aF erfüllt. Für bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ergibt sich daraus, dass der Vermieter in der Erhöhungserklärung neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegen muss, anhand derer überschlüssig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt (vgl. Senatsbeschlüsse vom 10. April 2002 – VIII ARZ 3/01 [Rechtsentscheid], BGHZ 150, 277, 282 [zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG]; vom 12. Juni 2018 – VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 Rn. 18; Senatsurteil vom 25. Januar 2006 – VIII ZR 47/05, NZM 2006, 221 Rn. 9). Der Vermieter braucht mithin nicht ein bestimmtes Maß der voraussichtlich einzusparenden Heizenergie, sondern lediglich Tatsachen darzulegen, aus denen sich als Folge der durchgeführten Baumaßnahmen eine dauerhafte Energieeinsparung ergibt (Senatsbeschluss vom 10. April 2002 – VIII ARZ 3/01 [Rechtsentscheid], BGHZ 150, 277, 283 [zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG]). Vor diesem Hintergrund ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht die Erläuterung der Klägerin, ein – nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bis dahin ungedämmtes – Mauerwerk mit einer Wärmedämmung zu versehen (vgl. hierzu Senatsbeschluss vom 12. Juni 2018 – VIII ZR 121/17, aaO Rn. 17 f.), mit der Begründung als den Anforderungen des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB entsprechend angesehen hat, der Eintritt eines Energiespareffekts sei offenkundig gewesen.

20b) Ebenfalls aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist, dass das Berufungsgericht auch für die in der Modernisierungsmieterhöhung erforderliche Berechnung des Erhöhungsbetrags auf die Ausführungen der Klägerin in ihrem Ankündigungsschreiben vom 2. März 2016 zurückgegriffen hat.

21 Das Ankündigungsschreiben enthält eine ausreichende Berechnung des auf die Mutter des Beklagten als damaliger Mieterin entfallenden Erhöhungsbetrags ausgehend von den seitens der Klägerin erwarteten Gesamtkosten, von denen ein Anteil in Höhe von 11 % im Verhältnis der Gesamtwohnfläche zur jeweiligen Wohnungswohnfläche umgelegt wird. Da die zugrunde gelegten Flächen in Quadratmetern genannt werden (Gesamtwohnfläche: 381,97 m²; Wohnungswohnfläche: 60,14 m²), werden die für die rechnerische Nachvollziehbarkeit der Mieterhöhung notwendigen Parameter zur Verfügung gestellt (vgl. Senatsurteil vom 9. November 2022 – VIII ZR 331/21, juris Rn. 30).

22 Anders als die Revision meint, steht der formellen Wirksamkeit der Erhöhungserklärung dabei nicht entgegen, dass die Klägerin in diesem Schreiben die tatsächlich entstandenen Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme nicht vorgetragen, sondern auch insoweit auf das Ankündigungsschreiben Bezug genommen hat, welches seinerseits nur eine Kostenschätzung enthält. Die Bezugnahme enthält in diesem Fall – wovon das Berufungsgericht auch ausgegangen ist – die Erklärung des Vermieters, dass bei Durchführung (nur) der angekündigten Arbeiten jedenfalls nicht geringere Kosten entstanden sind, und ermöglicht dem Mieter so eine Nachprüfung der Plausibilität. Für eine Kontrolle der Angaben des Vermieters ist – da Belege der Mieterhöhungserklärung nicht beizufügen sind – der Mieter ohnehin auf das ihm

zustehende umfassende Auskunfts- und (Belege-)Einsichtsrecht aus § 259 BGB analog angewiesen (vgl. hierzu Senatsurteil vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21, aaO Rn. 46 ff. mwN; vgl. auch Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 82. Aufl., § 559b Rn. 2; jurisPK-BGB/Heilmann, 9. Aufl., § 559b Rn. 5; Erman/Dickersbach, BGB, 16. Aufl., § 559b Rn. 12; Münch-KommBGB/Artz, 9. Aufl., § 559b Rn. 2; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl., § 559b BGB Rn. 21). Für den Mieter ist ein weitergehender Erkenntnisgewinn der Angabe der tatsächlich entstandenen Kosten gegenüber der Erklärung, mehr als die ursprünglich geschätzten Kosten seien nicht entstanden beziehungsweise würden nicht geltend gemacht, vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

23c) Ohne Erfolg bleibt auch die Rüge der Revision, der formellen Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung stehe entgegen, dass der Vermieter den Gesamtbetrag nicht in „einzelne Rechnungspositionen“ aufgeschlüsselt habe. Der Senat hat nach Erlass des angefochtenen Urteils entschieden, dass weder der Wortlaut des § 559b Abs. 1 BGB noch der Sinn und Zweck dieser Vorschrift es gebieten, dass der Vermieter in der Erhöhungserklärung eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen vornimmt (Senatsurteile vom 20. Juli 2022 – VIII ZR 361/21, aaO Rn. 33 ff.; VIII ZR 337/21, juris Rn. 35 ff.; VIII ZR 339/21, juris Rn. 33 ff.). Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

24d) Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht schließlich darin, dass die Klägerin der Modernisierungsmieterhöhung die Kosten einer ausschließlichen Modernisierung zu Grunde gelegt hat, ohne einen Abzug für dabei ersparte Erhaltungsaufwendungen vorzunehmen, unausgesprochen keinen der formellen Wirksamkeit der Modernisierungsmieterhöhungserklärung entgegenstehenden Umstand gesehen.

25Denn die Klägerin hat in der Mieterhöhungserklärung vom 15. Dezember 2016 und dem hierin in Bezug genommenen Ankündigungsschreiben vom 2. März 2016 hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie die streitgegenständliche Baumaßnahme als reine Modernisierungsmaßnahme ansehe und deshalb von einem Abzug für Instandhaltungsaufwendungen abgesehen habe. Ob die Klägerin zu Unrecht keinen Abzug für die durch die Modernisierungsmaßnahmen ersparten Instandhaltungsaufwendungen vorgenommen hat, betrifft nicht die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung gemäß § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB, mittels derer lediglich die Nachvollziehbarkeit der vom Vermieter berechneten Erhöhung gewährleistet werden soll, sondern ausschließlich die materielle Begründetheit der Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF, welche vorliegend indes aufgrund der wirksamen Beschränkung der Revisionszulassung durch das Berufungsgericht nicht Gegenstand der revisionsrechtlichen Prüfung ist (vgl. Senatsbeschlüsse vom 12. Juni 2018 – VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 Rn. 15; vom 25. September 2018 – VIII ZR 121/17, NZM 2018, 948 Rn. 3).

IV.

26Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

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

>> Hier Mitglied werden!

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

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

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de