



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

VIII ZR 121/17

vom

25. September 2018

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 25. September 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Kosziol

einstimmig beschlossen:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig vom 5. Mai 2017 wird, soweit sie nicht die formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen der Mieterhöhungserklärung vom 24. Februar 2012 betrifft, als unzulässig verworfen; im Übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Gründe:

I.

- 1 Die Revision der Beklagten ist nach § 552 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 ZPO durch Beschluss als unzulässig zu verwerfen, soweit sie nicht die formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen der Mieterhöhungserklärung vom 24. Februar 2012 betrifft. Insoweit ist sie mangels Zulassung der Revision durch das Berufungsgericht nicht statthaft (§ 542 Abs. 1, § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO). Zur näheren Begründung wird auf den in dieser Sache ergangenen Hinweisbeschluss vom 12. Juni 2018 Bezug genommen, in dem sich der Senat bereits mit der nunmehr auch von der Revision in ihrem Schriftsatz vom 10. August 2018 angesprochenen Frage der Wirksamkeit der vom Berufungsgericht vorgenommenen Beschränkung der Revisionszulassung auseinandergesetzt und diese unter

Berücksichtigung der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bejaht hat. Die diesbezüglichen Ausführungen der Revision in ihrer vorstehend genannten Stellungnahme zu dem Hinweisbeschluss des Senats geben keinen Anlass zu einer abweichenden Beurteilung.

## II.

- 2            Soweit das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, liegt ein Zulassungsgrund nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Zur Begründung wird auch insoweit auf den Hinweisbeschluss vom 12. Juni 2018 Bezug genommen, in welchem der Senat die von der Revision mit Schriftsatz vom 10. August 2018 (nochmals) vorgebrachten Gesichtspunkte bereits ausführlich behandelt hat.
- 3            1. Der Umstand, dass der Kläger in der Mieterhöhungserklärung 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 aF, mittels derer lediglich die Nachvollziehbarkeit der vom Vermieter berechneten Erhöhung gewährleistet werden soll (vgl. Senatsurteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 28 mwN), 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. Weshalb diese Sichtweise - wie die Revision meint - die Prüfbarkeit der Ankündigung entfallen lasse sowie dem Kläger (unredliche) Vorteile gegenüber solchen Vermietern verschaffe, welche die erforderliche Abgrenzung zumindest versuchten und denen hierbei möglicherweise Fehler unterliefen, er-

schließt sich dem Senat nicht, zumal das Berufungsgericht vorliegend aufgrund des fehlenden Abzugs für ersparte Instandhaltungsmaßnahmen die materielle Begründetheit der Mieterhöhung im Ergebnis gerade (teilweise) verneint und die Klage insoweit abgewiesen hat.

4           2. In gleicher Weise berührt auch der Einwand der Beklagten, dass eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie infolge der streitgegenständlichen Baumaßnahmen weder zu erwarten gewesen noch tatsächlich eingetreten sei, nicht die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens gemäß § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB aF. Diesbezüglich ist es bei baulichen Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ausreichend, dass der Vermieter - wie vorliegend geschehen - 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 (vgl. Senatsurteil vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 47/05, NJW 2006, 1126 Rn. 9 mwN).

5           Ob die besagten Maßnahmen tatsächlich eine nachhaltige Einsparung von Energie bewirken (können), betrifft demgegenüber wiederum allein die materielle Wirksamkeit der betreffenden Mieterhöhung (§ 559 Abs. 1 BGB aF), die vorliegend aber nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens ist. Deshalb hat sich der Senat auch mit der Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den Vortrag der Beklagten, eine Einsparung von Heizenergie sei tatsächlich nicht

eingetreten, zu Unrecht als nach § 531 Abs. 2 ZPO ausgeschlossen betrachtet,  
bereits mangels Entscheidungserheblichkeit nicht auseinanderzusetzen.

Dr. Milger

RinBGH Dr. Hessel ist wegen  
Urlaubs an der Unterschrift  
verhindert.  
Karlsruhe, 26.09.2018  
Dr. Milger

Dr. Fetzner

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Braunschweig, Entscheidung vom 22.08.2014 - 120 C 3820/12 -

LG Braunschweig, Entscheidung vom 05.05.2017 - 6 S 422/14 (133) -