



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 121/17

vom

12. Juni 2018

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 12. Juni 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Kosziol

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Beklagten als unzulässig zu verwerfen, soweit sie nicht die formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen der Mieterhöhungserklärung vom 24. Februar 2012 betrifft, und sie im Übrigen durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

- 1 Die Parteien streiten mit Klage und Widerklage um die Wirksamkeit einer vom Kläger als Vermieter gegenüber den Beklagten als Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Braunschweig unter Berufung auf eine an der Außenfassade des Gebäudes durchgeführte Wärmedämmung geltend gemachten Modernisierungsmieterhöhung. Während das Amtsgericht der auf Zahlung der um 195,20 € (auf insgesamt 760,10 €) erhöhten Nettomiete für den Zeitraum von Mai bis November 2012 gerichteten Klage noch vollumfänglich stattgegeben hatte, hat das Landgericht das Urteil auf die Berufung der Beklagten abgeändert und dem Kläger - unter Abweisung der Klage im Übrigen - die von ihm - im Berufungsverfahren außerdem für das Jahr 2013 - geltend gemachten Erhöhungsbeträge in Höhe von monatlich jeweils 148,80 € zugesprochen. Le-

diglich im Umfang des nicht zugesprochenen Teils des monatlichen Erhöhungsbetrags (46,60 €) hat es außerdem die in zweiter Instanz von den Beklagten widerklagend begehrte Feststellung getroffen, dass diese ab dem Jahr 2014 nicht zur Zahlung einer erhöhten Miete verpflichtet seien; die weitergehende Widerklage hat es abgewiesen.

2 Dabei ist das Berufungsgericht - entgegen der Auffassung der Beklagten - davon ausgegangen, dass die Mieterhöhungserklärung vom 24. Februar 2012 den formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 BGB genüge. Der Kläger sei zum einen nicht gehalten gewesen, die durch die aufgebrachte Wärmedämmung erreichte Energieeinsparung noch eingehender - etwa durch die Angabe von Energiekoeffizienten - darzustellen. Soweit der Kläger zum anderen in der Mieterhöhungserklärung eine fehlerhafte Berechnung des Erhöhungsbetrages vorgenommen habe, weil er die fiktiven Kosten einer ausschließlichen Modernisierung (191.580 €) - und nicht, wie erforderlich, die um den Instandhaltungsaufwand geminderten Kosten (146.650 €) - als Grundlage genommen habe, betreffe dies nicht die formalen Voraussetzungen im Sinne von § 559b Abs. 1 BGB, sondern (erst) die materielle Begründetheit der Mieterhöhung (§ 559 Abs. 1 BGB). Insofern sei die Klage vielmehr teilweise unbegründet (und dementsprechend die Widerklage zum Teil begründet).

3 Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Begehren auf vollständige Abweisung der Klage sowie ihr restliches Widerklagebegehren weiter.

II.

4 Die Revision ist unzulässig, soweit sie sich mit ihrem Antrag dagegen wendet, dass das Berufungsgericht die (materielle) Berechtigung des Klägers zur Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB - gemäß Art. 229 § 29 Abs. 1 Nr. 1

EGBGB in der bis zum 1. Mai 2013 geltenden Fassung (im Folgenden: aF) - bejaht hat. Denn das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision wirksam auf die Frage beschränkt, ob die Mieterhöhungserklärung vom 24. Februar 2012 den formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen des § 559b BGB aF entspricht.

5 1. 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 178/12, BKR 2014, 245 Rn. 18; vom 2. Mai 2017 - VI ZR 262/16, NJW-RR 2017, 1516 Rn. 16; vom 24. Oktober 2017 - II ZR 16/16, NJW-RR 2018, 39 Rn. 9; Beschluss vom 10. April 2018 - VIII ZR 247/17, WRP 2018, 710 Rn. 10; jeweils mwN). So verhält es sich auch hier. Denn das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen, "weil die Frage der formalen Mieterhöhungserklärung hinsichtlich beider [im Urteil] ausgeführten Punkte in der vorliegenden Konstellation noch nicht hinreichend abgeklärt" sei und damit die Zulassung ausdrücklich und ausschließlich auf die in § 559b Abs. 1 BGB aF geregelten formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen einer Mieterhöhungserklärung nach Modernisierung beschränkt.

6 2. 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 2. Februar 2017 - III ZR 41/16, NVwZ-RR 2017, 579 Rn. 23; vom 15. März 2017 - VIII ZR 295/15, NJW 2017,

2679 Rn. 13; jeweils mwN). Anerkanntermaßen hat das Berufungsgericht jedoch die Möglichkeit, die Revision nur hinsichtlich eines tatsächlich und rechtlich selbständigen und abtrennbaren Teils 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 10. November 2017 - V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 6; Beschluss vom 10. April 2018 - VIII ZR 247/17, aaO Rn. 20; jeweils mwN).

7 Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt. Denn bei den von § 559b BGB aF 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 nach § 559 BGB aF - beurteilt werden und auch im Falle einer Zurückverweisung kein Widerspruch zum nicht anfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann (vgl. Senatsurteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 295/15, aaO Rn. 14; Senatsbeschluss vom 10. April 2018 - VIII ZR 247/17, aaO Rn. 21; jeweils mwN).

III.

8 1. Soweit das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, fehlt es an einem Zulassungsgrund. Denn die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch liegt einer der weiteren in § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO genannten Revisionszulassungsgründe vor.

9 Das Berufungsgericht hat die Revision mit der Begründung zugelassen, die Frage der formalen Mieterhöhungserklärung sei hinsichtlich beider im Urteil ausgeführten Punkte - mithin betreffend den fehlenden Abzug ersparter In-

standhaltungskosten einerseits sowie den Umfang der Darstellung der Energieeinsparung andererseits - in dieser Konstellation höchststrichterlich noch nicht geklärt, habe deshalb grundsätzliche Bedeutung und bedürfe der Rechtsfortbildung und Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung. Diese Fragen vermögen die Zulassung der Revision jedoch nicht zu rechtfertigen, denn sie lassen sich ohne weiteres anhand der diesbezüglich bereits ergangenen Rechtsprechung des Senats, die das Berufungsgericht auch gesehen und zutreffend angewandt hat, beantworten.

- 10 Danach hat der Vermieter gemäß § 559b Abs. 1 BGB aF 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 (Senatsurteile vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 47/05, NJW 2006, 1126 Rn. 9; vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 27; vgl. auch Senatsurteil vom 7. Januar 2004 - VIII ZR 156/03, NJW-RR 2004, 658 unter II 1 a; Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01, BGHZ 150, 277, 281 [jeweils zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG]). Da die Mieterhöhung automatisch nach kurzer Zeit wirksam wird, soll die Erklärungspflicht unzumutbare Nachteile für den Mieter dadurch verhindern, dass dieser die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen kann (Senatsurteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO mwN). Dabei sind allerdings - wovon auch das Berufungsgericht zutreffend ausgegangen ist - an die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Vielmehr genügt es, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann (Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01, aaO S. 281 f. [zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG]; Senatsurteile vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 47/05, aaO; vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO Rn. 28 mwN).

- 11 Vor diesem Hintergrund kommt der vom Berufungsgericht entschiedenen Rechtssache jedoch weder grundsätzliche Bedeutung zu, noch bietet der vorliegende Fall Veranlassung, höchstrichterliche 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 hat, obliegt in erster Linie der tatrichterlichen Würdigung, für die der rechtliche Rahmen in der Senatsrechtsprechung bereits abgesteckt ist 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.
- 12 2. Die Revision hat insoweit auch keine Aussicht auf Erfolg. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Mieterhöhungserklärung vom 24. Februar 2012 genüge in Verbindung mit der Modernisierungsankündigung vom 27. Dezember 2010 den nach § 559b Abs. 1 BGB aF erforderlichen Voraussetzungen, begegnet aus Rechtsgründen keinen Bedenken.
- 13 a) Dies gilt zunächst insoweit, als der Kläger der Berechnung des Erhöhungsbetrages in seiner Erklärung vom 24. Februar 2012 die Kosten einer ausschließlichen Modernisierung zugrunde gelegt hat, ohne einen Abzug für dabei ersparte Erhaltungsaufwendungen vorzunehmen.
- 14 Zwar kann, wenn mit einer Modernisierungsmaßnahme fällige Instandsetzungsmaßnahmen erspart werden, der auf die Instandsetzung entfallende Kostenanteil nicht auf den Mieter umgelegt werden (Senatsurteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO Rn. 29 mwN; in diesem Sinne nunmehr auch

ausdrücklich § 559 Abs. 2 BGB in der ab 1. Mai 2013 geltenden Fassung). Dementsprechend muss auch aus der Modernisierungsmieterhöhungserklärung hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen fällige Instandhaltungskosten erspart wurden (Senatsurteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO mwN).

15 Entgegen der Auffassung der Revision wird die Mieterhöhungserklärung vom 24. Februar 2012 diesen Anforderungen jedoch gerecht. Denn der Kläger hat hierin unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass er die streitgegenständlichen Baumaßnahmen als reine Modernisierungsmaßnahmen ansehe und deshalb von einem Abzug für Instandhaltungsaufwendungen abgesehen habe (vgl. hierzu bereits Senatsurteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, aaO Rn. 33). Zwar war ein solcher Abzug nach den im Anschluss an das Sachverständigengutachten getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts zwingend vorzunehmen. Dies berührt indes ausschließlich die - vom Berufungsgericht insofern mit Recht (teilweise) verneinte - materielle Begründetheit der Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB aF, nicht aber die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB aF, mittels derer lediglich die Nachvollziehbarkeit der vom Vermieter berechneten Erhöhung gewährleistet werden soll.

16 An einer insoweit hinreichenden Erläuterung fehlt es entgegen der Auffassung der Revision schließlich auch nicht deshalb, weil der Kläger in der Mieterhöhungserklärung vom 24. Februar 2012 angab, mehrere Rechnungen, die nicht oder nur indirekt mit der Fassadendämmung zusammenhingen, bei der Berechnung des Erhöhungsbetrages nicht berücksichtigt zu haben. Denn die betreffenden Rechnungsbeträge hatte der Kläger allesamt namentlich und betragsmäßig bezeichnet, so dass auch insoweit die erforderliche Nachvollziehbarkeit für die Beklagten gewährleistet war.

17 b) Ohne Rechtsfehler hat es das Berufungsgericht überdies als nach § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB aF ausreichende Erläuterung der durch die baulichen Maßnahmen bewirkten Energieeinsparung (§ 559 Abs. 1 BGB aF) angesehen, dass der Kläger im Ankündigungsschreiben vom 27. Dezember 2010 - auf das die Erhöhungserklärung vom 24. Februar 2012 ausdrücklich Bezug nimmt - mitteilte, im Bereich der gesamten Hausaußenfläche auf die (bis dahin ungedämmte) Wand eine Thermoisolierung von 140 mm aufbringen zu wollen, um die Wärmedurchgangsverluste in einem erheblichen Umfang zu reduzieren, entsprechende Energiekosten einzusparen und den CO₂-Ausstoß zu vermindern. Denn diese Angaben versetzten die Beklagten in die Lage, den Grund der Mieterhöhung als plausibel nachzuvollziehen.

18 Der Senat hat bereits in einer früheren Entscheidung darauf hingewiesen, dass dem Mieter eine Überprüfung der Berechtigung der Mieterhöhung auch aufgrund der Erläuterung im Erhöhungsschreiben nicht selten nur unter Zuziehung sachkundiger Personen möglich sein wird. Bei Baumaßnahmen, für deren Beurteilung es - wie vorliegend - umfangreicher technischer Darlegungen bedürfte, ist es deshalb 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 (Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01, aaO S. 282 [zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG sowie unter Bezugnahme auf BR-Drucks. 161/74, S.12]). Für bauliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ergibt sich daraus, dass der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegen muss, anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt

(vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 10. April 2002 - VIII ARZ 3/01, aaO; Senatsurteile vom 12. März 2003 - VIII ZR 175/02, WuM 2004, 154 unter II 2 a; vom 7. Januar 2004 - VIII ZR 156/03, aaO [jeweils zu § 3 Abs. 3 Satz 2 MHG]; vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 47/05, aaO). Vor diesem Hintergrund ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht die Erläuterung des Klägers, ein bis dahin ungedämmtes Mauerwerk mit einer 140 mm starken Thermoisolierung zu versehen, auch insoweit als den Anforderungen des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB aF entsprechend angesehen hat.

19 In diesem Zusammenhang war der Kläger auch nicht gehalten, außerdem noch den Wärmedurchgangskoeffizienten der Wände vor und nach Durchführung der Dämmmaßnahmen zu ermitteln und in der Erhöhungserklärung anzugeben. Etwas anderes folgt - entgegen der Auffassung der Revision - auch nicht aus dem Senatsurteil vom 25. Januar 2006 (VIII ZR 47/05, aaO), welches sich mit dem Austausch bereits vorhandener Isolierglasfenster beschäftigte. In jenem Fall war der Mieter auf entsprechende Vergleichswerte zur Beschaffenheit sowohl der alten als auch der neuen Fenster angewiesen, um den vom Vermieter in der Mieterhöhungserklärung behaupteten Energiespareffekt überhaupt auf Plausibilität überprüfen zu können (vgl. Senatsurteil vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 47/05, aaO Rn. 10). Das Berufungsgericht hat insoweit aber im Ergebnis zutreffend darauf hingewiesen, dass im Unterschied dazu vorliegend keine Bauteile ausgetauscht wurden, sondern vielmehr die - vom Vermieter nach Art und Maß beschriebene - Wärmedämmung zum bestehenden (bis dahin nicht gedämmten) Mauerwerk schlicht hinzukam, so dass die Beklagten auf der Grundlage der Erläuterungen des Klägers - jedenfalls mit fachlicher Unterstützung - in der Lage waren, die zur Begründung der Mieterhöhung behaupteten Einsparungen von Energie nachzuvollziehen.

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

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Büniger

Kosziol

Hinweis:

**Das Revisionsverfahren ist durch Zurückweisungsbeschluss vom
25. September 2018 erledigt worden.**

Vorinstanzen:

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

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