



VERFASSUNGSGERICHTSHOF FÜR DAS LAND BADEN-WÜRTTEMBERG

B e s c h l u s s

In dem Verfahren über die Verfassungsbeschwerde

der

- Beschwerdeführerin -

verfahrensbevollmächtigt:

gegen

- a) das Urteil des Amtsgerichts Stuttgart vom 14. Januar 2020 - 30 C 4273/19 -,
- b) das Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 29. Juli 2020 - 13 S 22/20 - und
- c) den Beschluss des Landgerichts Stuttgart vom 17. September 2020 - 13 S 22/20 -

hat der Verfassungsgerichtshof für das Land Baden-Württemberg gemäß § 58 Abs. 2 und Abs. 4 Satz 1 VerfGHG durch den Präsidenten Prof. Dr. Graßhof, den Vizepräsidenten Dr. Mattes und den Richter Gneiting

am 4. April 2023 einstimmig beschlossen:

Die Verfassungsbeschwerde wird als teilweise unzulässig und teilweise offensichtlich unbegründet zurückgewiesen.

Gründe

A.

Mit der Verfassungsbeschwerde wendet sich die Beschwerdeführerin als Eigentümerin und Vermieterin einer Wohnung gegen die aus ihrer Sicht verfassungswidrige Auslegung und Anwendung der Vorschriften zur Modernisierungsmieterhöhung (§§ 559, 559b BGB) - hier insbesondere der Formanforderungen - durch das Amtsgericht Stuttgart und das Landgericht Stuttgart.

I.

1. Die Beschwerdeführerin kündigte schriftlich gegenüber ihrer Mieterin, der Klägerin im fachgerichtlichen Verfahren, die Durchführung von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen an dem Objekt der betroffenen Mietwohnung sowie dem Nachbargebäude an. Nach Durchführung der Bauarbeiten verlangte die Beschwerdeführerin die Erhöhung der monatlichen Miete, wobei dem Schreiben eine Übersicht über die Gesamtkosten der Baumaßnahmen, deren Zusammensetzung aus Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der auf die Mieterin entfallende Kostenanteil beigefügt war. Dem schloss sich ein zivilgerichtlicher Rechtsstreit unter anderem über die Rechtmäßigkeit der Mieterhöhung an.

2. Mit angegriffenem Teilerkenntnis- und Schlussurteil vom 14. Januar 2020 stellte das Amtsgericht Stuttgart - Az. 30 C 4273/19 - fest, dass eine Pflicht der Mieterin zur Zahlung der Modernisierungsmieterhöhung nicht bestehe, da das Mieterhöhungsverlangen formell nicht wirksam gewesen sei. Nach § 559b Abs. 1 BGB müsse dieses eine nachvollziehbare Berechnung des Erhöhungsbetrages und eine hinreichende Erläuterung des angegebenen Verteilungsschlüssels sowie nachvollziehbare Angaben zu den abgesetzten Kostenanteilen für die Instandsetzung enthalten, damit dem Mieter eine übersichtliche Überprüfung des verlangten Mehrbetrages ohne besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung und ohne Einsicht in die Belege möglich sei. Bei mehreren Modernisierungsmaßnahmen müssten die Gesamtkosten zunächst auf die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen aufgeteilt werden. Müssten für einzelne Modernisierungsmaßnahmen mehrere Gewerke ausgeführt werden, so müssten diese innerhalb der einzelnen Maßnahmen nochmals nach Gewerken (z.B.

Maurerarbeiten, Malerarbeiten, Installationsarbeiten, Gerüst etc.) untergliedert werden; die bloße Angabe eines Gesamtbetrages sei nicht ausreichend. Das Schreiben der Beschwerdeführerin erfülle diese Anforderungen nicht, da es keine ausreichende Darlegung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen enthalte.

Gegen dieses Urteil legte die Beschwerdeführerin Berufung ein. Die Modernisierungsmieterhöhung sei formell ordnungsgemäß erfolgt. Sinn der formellen Anforderungen solle sein, dem Mieter zu ermöglichen, den Gesamtbetrag der Mieterhöhung auf seine Schlüssigkeit und Berechtigung im Hinblick auf etwaige unberechtigte Kosten für die Instandhaltung des Gebäudes zu prüfen. In der Modernisierungsankündigung seien die Maßnahmen aufgeteilt nach Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erklärt. In der Mieterhöhungserklärung seien die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen detailliert aufgelistet und neben den insgesamt angefallenen Kosten der Maßnahme die Instandhaltungskosten abgezogen. Weitergehende Aufschlüsselungen seien in § 559b Abs. 1 S. 2 BGB nicht vorgesehen und auch nicht zielführend, da die Vorlage zahlloser Einzelrechnungen dem Mieter nicht zur Erläuterung diene, sondern verwirrend wirke. Andere (im Einzelnen aufgeführte) Landgerichte hätten Mieterhöhungsverlangen der Beschwerdeführerin, welche in ihrem Detailgrad und Aufbau der streitgegenständlichen Erklärung entsprechen würden, formell als wirksam erachtet. Die Mieterhöhungserklärung entspreche auch den Vorgaben des Bundesgerichtshofs, nach welchem „an die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens keine überhöhten Anforderungen zu stellen“ seien (BGH, Urteil vom 17.12.2014 - VIII ZR 88/13 - Juris Rn. 28).

3. Das Landgericht Stuttgart wies die Berufung mit weiter angegriffenem Urteil vom 29. Juli 2020 zurück. Mit zutreffender Begründung habe das Amtsgericht angenommen, dass das Mieterhöhungsverlangen nicht den formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 S. 2 BGB entspreche. Zu Recht habe das Amtsgericht erkannt, dass in der Mieterhöhungserklärung nicht hinreichend aufgeschlüsselt sei, wie sich der zur Mieterhöhung führende Kostenanteil für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen konkret zusammensetze. Zwar seien keine überzogenen Anforderungen zu stellen, der Mieter müsse aber zumindest erkennen und nachvollziehen können, welche konkreten Positionen in den für die Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten enthalten seien. Je umfangreicher die Arbeiten gewesen seien, desto ausführlicher

müssten die Erläuterungen sein. Mussten für eine oder mehrere Modernisierungsmaßnahmen verschiedene Einzelgewerke ausgeführt werden, so genüge deshalb nicht die Aufführung der Gesamtkosten, sondern müsse vielmehr nochmals nach einzelnen Gewerken (etwa Gerüst, Maurerarbeiten, Malerarbeiten, Elektroinstallationen etc.) untergliedert werden. Diesen Vorgaben genüge das Mieterhöhungsverlangen nebst beigefügter Kostenzusammenstellung nicht. Nachdem bereits hinsichtlich der Position „Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten“ eine hinreichende Begründung nicht erfolgt sei, könne dahinstehen, ob auch die übrigen Positionen nach einzelnen Gewerken weiter hätten aufgeschlüsselt werden müssen. Da es sich um eine einheitliche Mieterhöhung gehandelt habe, sei das Mieterhöhungsverlangen insgesamt formell unwirksam, § 125 BGB.

Die Revision sei nicht zuzulassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung habe noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordere. Sofern sich andere Gerichte mit inhaltlich ähnlich gestalteten Erhöhungserklärungen beschäftigt und diese für wirksam erachtet hätten, ohne sich mit der Frage einer Aufschlüsselung nach einzelnen Gewerken auseinanderzusetzen, liege keine divergierende Rechtsprechung vor.

Gegen die Berufungszurückweisung erhob die Beschwerdeführerin eine Anhöhrungsrüge, da die Kammer eine unzulässige Überraschungsentscheidung gefällt habe, indem sie von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs abgewichen sei. Nach dieser sei eine Mieterhöhungserklärung bei tatsächlicher Trennbarkeit der Baumaßnahmen nicht insgesamt nichtig, wenn sie (nur) im Hinblick auf einzelne Baumaßnahmen unzureichend begründet oder erläutert worden sei (BGH, Urteil vom 14.12.2014 - VIII UR 88/13 - Juris Rn. 39; Urteil vom 17.6.2020 - VIII ZR 81/19 - Leitsatz 1). Die Beschwerdeführerin habe nicht damit rechnen müssen, dass die Kammer einen vom Bundesgerichtshofs abweichenden Rechtssatz aufstelle. Zudem habe die Kammer den Vortrag zur Zulassung der Revision aufgrund der von anderen Landgerichten abweichenden Bewertung der Formwirksamkeit der Mieterhöhungserklärung in einer Art. 103 Abs. 1 GG verletzenden Weise übergangen und deshalb die Revision nicht zugelassen.

4. Das Landgericht Stuttgart wies die Anhörungsrüge mit weiter angegriffenem Beschluss vom 17. September 2020 zurück. Es handele sich nicht um eine Überraschungsentscheidung, da auch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine Mieterhöhungserklärung, die nicht im Einklang mit § 559b Abs. 1 BGB stehe, formal unwirksam und damit nichtig sei. Die Kammer habe die Mieterhöhungserklärung als einheitliches, unteilbares Rechtsgeschäft angesehen, so dass das Mieterhöhungsverlangen insgesamt und nicht nur teilweise unwirksam sei. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19 - sei der Kammer bei Verkündung ihres Urteils vom 29. Juli 2020 (noch) nicht bekannt gewesen, da sie erst am 3. August 2020 veröffentlicht worden sei. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13 - betreffe eine andere Sachverhaltskonstellation.

II.

Am 3. September 2020 hat die Beschwerdeführerin Verfassungsbeschwerde gegen das Urteil des Amtsgerichts Stuttgart vom 14. Januar 2014 - Az. 30 C 4273/19 - sowie gegen das Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 29. Juli 2020 - Az. 13 S 22/20 -, der Beschwerdeführerin am 3. August 2020 zugestellt, eingelegt. Am 28. Oktober 2020 hat sie die Verfassungsbeschwerde auf den Beschluss des Landgerichts Stuttgart über die Anhörungsrüge vom 17. September 2020, der Beschwerdeführerin am 28. September 2020 zugegangen, erweitert.

Zur Begründung führt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen aus:

1. Die angegriffenen Entscheidungen verletzen das Willkürverbot (Art. 2 Abs. 1 LV i.V.m. Art. 3 Abs. 1 GG) aufgrund deren Abweichung von höchstrichterlicher Rechtsprechung. Die Annahme, bereits die angeblich unzureichende Begründung der Modernisierungsmaßnahme der Wärmedämmung der Außenfassaden führe zur formellen Unzulässigkeit der gesamten Modernisierungsmieterhöhung, sei abwegig und objektiv willkürlich, da nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 17.12.2014 - VIII ZR 88/13 -; Urteil vom 17.6.2020 - VIII ZR 81/19 -) bei trennbaren Modernisierungsmaßnahmen eine darauf gestützte Mieterhöhungserklärung gem.

§ 559b Abs. 1 BGB nicht insgesamt nichtig sei, wenn sie im Hinblick auf einzelne Bau-
maßnahmen unzureichend begründet oder erläutert worden sei.

Auch die Auslegung des § 559b Abs. 1 S. 2 BGB verstoße gegen das Willkürverbot.
Nach dem Bundesgerichtshof (Beschluss vom 12.6.2018 - VIII ZR 121/17 -) genüge
es, wenn die Mieterin den Grund für die Mieterhöhung nachvollziehen könne, über-
höhte Anforderungen seien nicht zu stellen. Entgegen dem Gesetzeswortlaut und dem
Bundesgerichtshof fordere das Landgericht Stuttgart, dass die Erläuterungen dem
Mieter ermöglichen müssten, die verlangte Mieterhöhung „ohne besondere Fach-
kenntnisse“ überschlägig zu überprüfen. Die Begründung des Landgerichts sei so un-
vertretbar, dass sich der Schluss aufdränge, dass sie auf sachfremden Erwägungen
beruhe.

2. Den angegriffenen Entscheidungen läge eine grundrechtswidrige Auslegung von
§ 559b Abs. 1 S. 2 BGB zugrunde (Art. 2 Abs. 1 LV i.V.m. Art. 14 GG, auch i.V.m. Art.
3 Abs. 1 GG und Art. 2 Abs. 1 GG). Die überzogenen formellen Anforderungen an eine
einzelne Modernisierungsmaßnahme errichte eine mit dem Gesetz nicht vertretbar in
Einklang zu bringende Schranke zur gerichtlichen Prüfung der materiellen Vorausset-
zungen der Modernisierungsmieterhöhung. Die von formellen Verfahrensvorschriften
ausgehenden Beschränkungswirkungen müssten in ihrer materiell-rechtlichen Dimen-
sion gerechtfertigt werden können. Diesem Verständnis werde das Landgericht Stutt-
gart nicht gerecht, wenn es aus den formellen Wirksamkeitsanforderungen für eine
einzelne herausgegriffene Modernisierungsmaßnahme eine „rechtsvernichtende Wir-
kung für die übrigen 11 Modernisierungsmaßnahmen ohne deren formelle Prüfung“
ableite. Auch für die Modernisierungsmaßnahme der Wärmedämmung an den Außen-
wänden habe das Landgericht unhaltbare formelle Wirksamkeitsanforderungen ge-
stellt. Die formellen gesetzlichen Anforderungen zielten darauf ab, für die Mieter eine
Nachvollziehbarkeit herzustellen, und sollten damit lediglich Anhaltspunkte für die ma-
terielle Berechtigung der Erhöhung bieten. Die überhöhten formellen Anforderungen
des Landgerichts Stuttgart könnten sich nicht auf einen durch das Gesetz intendierten
Zweck stützen und stünden ihrerseits mit dem Grundsatz der Normenklarheit nicht in
Einklang.

3. Die angegriffenen Entscheidungen verletzen die allgemeine Handlungsfreiheit (Art. 2 LV i.V.m. Art. 2 Abs. 1 GG). Das Landgericht Stuttgart habe die Prüfung der sachlichen Berechtigung wegen eines angeblichen Fehlers, der nur 1 von 12 Maßnahmen betroffen habe, in toto abgelehnt und § 559b Abs. 1 S. 2 BGB eine Pflicht zur aufwändigen Kostendifferenzierung nach verschiedenen „Gewerken“ entnommen. Diese gesetzeswidrige Auslegung verkenne die der Vertragsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG innewohnende Verfahrensgarantien, weil sie in sinnwidriger Weise ohne Mehrwert für den Mieterschutz verfahrensrechtlich schikanöse Hürden aufrichte, welche die Beschwerdeführerin daran hindere, ihr materielles Recht zu erhalten.

4. Auch das Recht auf den gesetzlichen Richter (Art. 2 LV i.V.m. Art. 101 Abs. 1 S. 2 GG) und auf wirksamen Rechtsschutz (Art. 2 LV i.V.m. Art. 19 Abs. 4 GG) sei verletzt. Das Landgericht Stuttgart habe die Revision ohne tragfähige, nachvollziehbare Begründung nicht zugelassen, wodurch das Recht auf den gesetzlichen Richter verletzt werde. Trotz der Abweichung von anderen gerichtlichen Entscheidungen, auch von der höchstrichterlichen Rechtsprechung, habe das Landgericht die Revision gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 und 2 ZPO nicht zugelassen. Aus dem Gebot effektiven Rechtsschutzes (aus Art. 19 Abs. 4 GG sowie Art. 67 Abs. 1 LV) folge, dass die Anforderungen an die Darlegung der Zulassungsgründe ebenso wie die Auslegung und Anwendung der Zulassungsgründe selbst nicht überspannt werden dürften. Vorliegend wäre die Revision sowohl aufgrund einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache als auch aufgrund der Erforderlichkeit für die einheitliche Rechtsprechung zuzulassen gewesen, was das Landgericht Stuttgart in willkürlicher Rechtsanwendung verkannt habe.

5. Es liege ein Verstoß gegen das Gebot rechtlichen Gehörs (Art. 2 Abs. 1 LV i.V.m. Art. 103 Abs. 1 GG) vor, da das Landgericht eine Überraschungsentscheidung erlassen habe. Die ohne vorherigen Hinweis erfolgte Annahme, die insgesamt durchgeführten 12 Modernisierungsmaßnahmen bildeten ein einheitliches, auf mehrere Baumaßnahmen gestütztes Erhöhungsverlangen, verstoße gegen das Gebot rechtlichen Gehörs. Der Bundesgerichtshof habe bereits 2014 ausgeführt, dass für tatsächlich trennbare Maßnahmen mehrere Mieterhöhungserklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen könnten (BGH, Urteil vom 17.12.2014 - VIII ZR 88/13 -, Juris

Rn. 39). Das Abgehen des Landgerichts Stuttgart von diesem feststehenden Rechtsatz sei für die Beschwerdeführerin vollkommen unvorhersehbar gewesen. Auch die Nichtberücksichtigung des Vortrags zur Revisionszulassung verletzte den Grundsatz rechtlichen Gehörs. Das Landgericht Stuttgart habe wesentliches und entscheidungserhebliches Vorbringen der Beschwerdeführerin zu zentralen Fragen des Verfahrens weder zur Kenntnis genommen noch in Erwägung gezogen.

B.

Die Verfassungsbeschwerde ist teilweise unzulässig (I.) und teilweise offensichtlich unbegründet (II.).

I.

Die Verfassungsbeschwerde ist teilweise unzulässig.

1. Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 und § 56 Abs. 1 VerfGHG hat der Beschwerdeführer nicht nur den der behaupteten Verletzung von in der Landesverfassung enthaltenen Rechten zugrundeliegenden Sachverhalt schlüssig und substantiiert darzulegen, sondern innerhalb der Beschwerdefrist auch substantiiert darzustellen, inwiefern die angegriffene Maßnahme das bezeichnete Recht verletzen soll (st. Rspr., vgl. VerfGH, Beschluss vom 2.11.2020 - 1 VB 104/20 -, Juris Rn. 5). Bei Verfassungsbeschwerden gegen gerichtliche Entscheidungen gehört hierzu, dass sich der Beschwerdeführer hinreichend mit den Gründen der Entscheidungen auseinandersetzt (vgl. VerfGH, Beschluss vom 29.8.2016 - 1 VB 70/16 -, Juris Rn. 7 und 11). Es reicht insoweit nicht aus, lediglich Verfassungsverstöße durch die als falsch angesehene gerichtliche Entscheidung zu behaupten (VerfGH, Beschluss vom 11.8.2020 - 1 VB 66/20 -, Juris Rn. 2). Dabei ist auch darzulegen, inwieweit das jeweils bezeichnete Grundrecht verletzt sein und mit welchen verfassungsrechtlichen Anforderungen die angegriffene Maßnahme kollidieren soll (vgl. BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 10.11. 2015 – 1 BvR 2056/12 –, BVerfGE 140, 229, Juris Rn. 9 m.w.N.). Liegt zu den mit der Verfassungsbeschwerde aufgeworfenen Verfassungsfragen bereits verfassungsgerichtliche Rechtsprechung vor, so ist der behauptete Grundrechtsverstoß in Auseinandersetzung mit den darin entwickelten Maßstäben zu begründen (BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 21.6.2016 – 2 BvR 637/09 –, BVerfGE 142, Juris Rn. 28).

2. Diesen Anforderungen wird die Verfassungsbeschwerde teilweise nicht gerecht.

a) Soweit die Beschwerdeführerin in der Auslegung von § 559b Abs. 1 S. 2 BGB einen Verstoß gegen das Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG behauptet, erfüllt der Vortrag nicht die dargestellten Substantiierungsanforderungen. Zwar führt die Verfassungsbeschwerde die vom Bundesverfassungsgericht zu formellen Anforderungen an Mieterhöhungsverlangen bereits ergangene Rechtsprechung zumindest teilweise an (so z.B. BVerfG v. 23.4.1974 - 1 BvR 6/74 -; BVerfG v. 10.10.1978 - 1 BvR 180/77 -), setzt sich mit diesen und den darin entwickelten Grundsätzen jedoch nicht hinreichend auseinander.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts haben die Zivilgerichte bei der Prüfung, ob ein Mieterhöhungsverlangen formell wirksam ist, den Einfluss des Grundrechts aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und des damit eng verzahnten Anspruchs auf Gewährung effektiven Rechtsschutzes (Art. 19 Abs. 4 GG) zu beachten (vgl. BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 8.11.1988 – 1 BvR 1527/87 –, BVerfGE 79, 80, Juris Rn. 16 m.w.N.). Dieser verbietet es, durch restriktive Auslegung und Handhabung der verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für das Mieterhöhungsverlangen die Beschränkungen übermäßig zu verstärken und den Anspruch auf gerichtliche Durchsetzung der gesetzlich zulässigen Miete zu verkürzen. Sie verpflichten die Fachgerichte zugleich, den geltend gemachten Anspruch gerichtlich nachzuprüfen und den Rechtsschutz nicht zu Lasten des Vermieters von einer unzumutbar strengen Handhabung der Verfahrensvoraussetzungen abhängig zu machen. Die mietrechtlichen Verfahrensvorschriften dienen dem Ausgleich zwischen Belangen des Vermieters und des Mieters; sie dürfen nicht in einer Weise ausgelegt werden, die die Verfolgung der Vermieterinteressen unzumutbar erschwert (vgl. BVerfG aaO. Rn. 17 m.w.N.).

Nach diesen Grundsätzen hat das Bundesverfassungsgericht gerichtliche Handhabungen als für den Vermieter unzumutbar beanstandet, nach welchen diesem bei Mieterhöhungsverlangen auf Basis von verschiedenen Vergleichswohnungen (zum Zwecke der Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete) zu viele Details bzw. Einzelheiten oder eine zu strenge Übereinstimmung der Einzelmerkmale der Vergleichswohnungen

abverlangt wurden (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 23.4.1974 – 1 BvR 6/74 –, BVerfGE 37, 132, Juris Rn. 36 ff.; BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 10.10.1978 – 1 BvR 180/77 –, BVerfGE 49, 244, Juris Rn. 18 ff.; BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 12.3.1980 – 1 BvR 759/77 –, BVerfGE 53, 352, Juris Rn. 14 ff.; BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 8.9.1993 – 1 BvR 1331/92 –, Juris Rn. 16 ff.). Denn das Gesetz knüpfe die zulässige Miethöhe insoweit an einen objektiven Maßstab, dessen Ausfüllung nicht nur Fachgerichte, sondern vor allem auch den Vermieter vor erhebliche praktische Schwierigkeiten stellt, da dieser häufig keine näheren Detailkenntnisse von (ihm in der Regel nicht gehörenden) Vergleichswohnungen hat. Dies müsse sich bei den Anforderungen an die Begründung des Erhöhungsverlangens auswirken und dürfe dem Vermieter eine solche nicht unzumutbar erschwert werden.

Vor diesem Hintergrund zeigt die Verfassungsbeschwerde nicht hinreichend substantiiert auf, weshalb die in den angegriffenen Entscheidungen aufgestellten formellen Anforderungen an eine Mieterhöhung die Verfolgung der Vermieterinteressen – vergleichbar der bisherigen Bundesverfassungsgerichtsrechtsprechung - in verfassungswidriger Weise unzumutbar erschweren sollte. Die Verfassungsbeschwerde erschöpft sich insoweit in der pauschalen Behauptung, dass eine unzumutbare Hürde für den Zugang zum materiellen Recht vorliege und es mit unzumutbarem Aufwand verbunden wäre, wenn die Beschwerdeführerin „in der Erklärung eine weitergehende Kostendifferenzierung nach Unter-Gewerken, Arbeitsschritten, Einzelarbeiten oder anderen weitergehenden Untergliederungen vorzunehmen hätte“. Aus diesem Vortrag ergibt sich jedoch allenfalls die Behauptung eines Mehraufwandes für die Beschwerdeführerin; weshalb dieser jedoch in verfassungswidriger Weise unzumutbar sein sollte, lässt sich der Verfassungsbeschwerdebegründung nicht nachvollziehbar entnehmen. Im Gegensatz zu den zitierten Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts ergibt sich eine Unzumutbarkeit jedenfalls nicht aus dem Umstand, dass der Beschwerdeführerin die von den Fachgerichten geforderten Angaben nicht zur Verfügung stehen würden (wie in den Fällen zu benennender Vergleichswohnungen). Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin als Auftraggeberin aller Modernisierungsmaßnahmen sämtliche Informationen der einzelnen und gesamten Bauleistungen zur Verfügung stehen oder zumindest unschwer in Erfahrung gebracht werden können, wohingegen der Mieter in der Regel von jeglichen Informationen ausgeschlossen ist.

Weshalb die in den angegriffenen Entscheidungen geforderte detailliertere Aufschlüsselung der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen in den Mieterhöhungserklärungen nicht nur einfachrechtlich unzutreffend (so die inzwischen ergangene Rechtsprechung des BGH: Urteile vom 20.7.2022 - VIII ZR 361/21, VIII ZR 337/21, VIII ZR 339/21 -, jeweils Juris; vom 28.9.2022 - VIII ZR 344/21 -, Juris; vom 23.11.2022 - VIII ZR 59/21 -, Juris), sondern in verfassungsrechtlicher Hinsicht unzumutbar und daher verfassungswidrig gewesen sein soll, vermag die Verfassungsbeschwerde nicht hinreichend konkret darzustellen.

b) Soweit die Beschwerdeführerin eine Verletzung des Rechts auf den gesetzlichen Richter (Art. 2 LV i.V.m. Art. 101 Abs. 1 S. 2 GG) und auf wirksamen Rechtsschutz (Art. 67 LV und Art. 2 LV i.V.m. Art. 19 Abs. 4 GG) rügt, weil das Landgericht Stuttgart die Revision nicht wegen grundsätzlicher Bedeutung (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 ZPO) zugelassen habe, fehlt es ebenfalls an einer den dargestellten Anforderungen entsprechenden Begründung. Zwar geht die Verfassungsbeschwerde zutreffend davon aus, dass eine Sache grundsätzliche Bedeutung hat, wenn sie entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfragen aufwirft, die sich über den Einzelfall hinaus in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen können und deshalb für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung sind (st. Rspr., vgl. BGH, Beschluss vom 10.12.2003 - IV ZR 319/02 -, Juris Rn. 16). Dass vorliegend derartige klärungsbedürftige und entscheidungserhebliche Rechtsfragen aufgeworfen wurden, die für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung sind, zeigt die Beschwerdeführerin jedoch nicht hinreichend auf. Vielmehr erschöpft sich die Verfassungsbeschwerde insoweit darin, eine angebliche Abweichung der angegriffenen Entscheidung von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und anderer Landgerichte zu behaupten (siehe hierzu unter II. 2. b.). Nähere Ausführungen zur Annahme der grundsätzlichen Bedeutung fehlen hingegen ebenso wie die Darlegung einer - für die Begründung eines Verfassungsverstößes darüber hinaus erforderlichen - Willkür der Nichtzulassung der Revision.

c) Soweit die Beschwerdeführerin in der Annahme des Landgerichts, die unzureichende Begründung der Position „Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten“ führe – aufgrund der einheitlichen Mieterhöhungserklärung – zur formellen Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens insgesamt, eine Verletzung von Art. 2

LV i.V.m. Art 14 GG sehen will, wird die Verfassungsbeschwerde den aufgezeigten Substantiierungsanforderungen schon im Ansatz nicht gerecht. Denn sie beschränkt sich insoweit im Grunde auf die schlichte Behauptung, die „1 aus 12 reicht für Totalunwirksamkeit-Doktrin“ der angegriffenen Entscheidungen widerspreche den „allgemeinen Grundsätzen des Zivilrechts (§ 139 BGB)“ und sei „ersichtlich unverhältnismäßig“.

II.

Soweit die Verfassungsbeschwerde zulässig ist, ist sie offensichtlich unbegründet, da sie eine Verletzung von in der Verfassung des Landes Baden-Württemberg enthaltenen Rechten der Beschwerdeführerin nicht aufzeigt.

1. Die angegriffenen Entscheidungen verstoßen nicht gegen das Willkürverbot (Art. 2 Abs. 1 LV i.V.m. Art. 3 Abs. 1 GG) aufgrund Abweichens von höchstrichterlicher Rechtsprechung.

a) Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs ist ein Verstoß gegen das Willkürverbot nach Art. 2 Abs. 1 LV in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 GG nur dann anzunehmen, wenn ein Richterspruch unter keinem denkbaren Aspekt rechtlich vertretbar ist und sich daher der Schluss aufdrängt, dass er auf sachfremden Erwägungen beruht (vgl. StGH, Beschluss v. 12.5.2014 - 1 VB 11/14 -, Juris Rn. 4; BVerfGE 80, 48 - Juris Rn. 13; BVerfGE 89, 1 - Juris Rn. 38 ff.). Fehlerhafte Rechtsanwendung allein macht eine Gerichtsentscheidung nicht objektiv willkürlich. Unhaltbar ist eine fachgerichtliche Entscheidung vielmehr erst dann, wenn eine offensichtlich einschlägige Norm nicht berücksichtigt, der Inhalt einer Norm in krasser Weise missverstanden oder sonst in nicht mehr nachvollziehbarer Weise angewandt wird (vgl. VerfGH, Beschluss vom 15.12.2016 - 1 VB 46/15 -, Juris Rn. 20; BVerfGE 96, 189 - Juris Rn. 49). Willkür liegt mithin erst vor, wenn die Rechtslage in krasser Weise verkannt wird. Hingegen kann von willkürlicher Missdeutung nicht gesprochen werden, wenn das Gericht sich mit der Rechtslage eingehend auseinandersetzt und seine Auffassung nicht jedes sachlichen Grundes entbehrt (VerfGH, Beschluss vom 20.3.2017 - 1 VB 1/17 -, Juris Rn. 14 f.).

b) Gemessen hieran ist ein Willkürverstoß vorliegend nicht zu erkennen.

aa) Entgegen dem Vortrag der Beschwerdeführerin liegt in der Annahme des Amts- und Landgerichts, bereits die als unzureichend angesehene Begründung der Modernisierungsmieterhöhung betreffend die Wärmedämmung an der Außenfassade führe zur Unwirksamkeit der gesamten Mieterhöhungserklärung, keine willkürliche Missdeutung der Rechtslage, welche den Schluss zuließe, die Entscheidung beruhe auf sachfremden Erwägungen. Das Landgericht hat vielmehr im Einzelnen begründet, dass es sich nach seiner Auffassung um eine einheitliche Mieterhöhung handele, die einen Gesamtmodernisierungsanteil für die klägerische Wohnung ausweise, so dass das Mieterhöhungsverlangen (bei teilweiser unzureichender Begründung einer Modernisierungsmaßnahme) insgesamt gem. § 125 BGB formell unwirksam sei. Hierzu hat das Landgericht eine Kommentarstelle angeführt und zudem eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zitiert, nach welcher eine Nachbesserung der Erhöhungserklärung im Prozess durch Nachreichung von Unterlagen nicht möglich sei. In seiner Entscheidung über die Anhörungsrüge führt das Landgericht darüber hinaus aus, dass es die Mieterhöhungserklärung als einheitliches, unteilbares Rechtsgeschäft ansehe, da ein Gesamt-Modernisierungskostenanteil für die klägerische Wohnung ausgewiesen und hieraus ein einheitlicher Erhöhungsbetrag errechnet worden sei, der ohne Aufschlüsselung hinsichtlich einzelner Baumaßnahmen nochmal reduziert worden sei. Hieraus folge eine Unwirksamkeit des gesamten und nicht bloß eines Teils des Mieterhöhungsverlangens. Diese zum Zeitpunkt der Entscheidung jedenfalls vertretbare Rechtsauffassung entbehrt nicht jeden sachlichen Grundes und kann einen Willkürverstoß somit nicht begründen.

Soweit die Beschwerdeführerin eine objektive Willkür aufgrund des Abweichens von höchstrichterlicher Rechtsprechung erkennen will, so vermag auch dies keinen Willkürverstoß aufzuzeigen. Wie das Landgericht in seiner Anhörungsrügeentscheidung vom 17. September 2020 zutreffend ausgeführt hat, betraf die zitierte Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 17. Dezember 2014 (- VIII ZR 88/13 -, Juris Rn. 39) die Wirksamkeit von mehreren Mieterhöhungserklärungen für jeweils abgeschlossene trennbare Maßnahmen und nicht - wie vorliegend - die Wirksamkeit eines einheitlichen Mieterhöhungsverlangens für mehrere Maßnahmen, so dass es schon an einem entgegenstehenden Rechtssatz fehlt. Auch das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17.

Juni 2020 (- VIII ZR 81/19 -, Juris Rn. 31) vermag eine Willkürverletzung nicht zu begründen, da es - worauf das Landgericht im Beschluss vom 17. September 2020 hingewiesen hat - erst am 3. August 2020 und somit nach dem Erlass der angegriffenen Entscheidung veröffentlicht wurde und dem Landgericht zuvor nicht bekannt war.

bb) Schließlich verletzt auch die Auslegung des § 559b BGB durch das Landgericht nicht das Willkürverbot. Zwar hat der Bundesgerichtshof in der von der Beschwerdeführerin zitierten Entscheidung vom 12. Juni 2018 (- VIII ZR 121/17 -, Juris Rn. 10) ausgeführt, dass an die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens keine überhöhten Anforderungen zu stellen seien und es genüge, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen könne. Die Ansicht des Landgerichts steht dieser Rechtsprechung jedoch nicht entgegen. Das Landgericht ist davon ausgegangen, dass die Erklärung so ausgestaltet sein müsse, dass „dem Mieter jedenfalls eine überschlägige Überprüfung des verlangten Mehrbetrages ohne besondere Fachkenntnisse möglich und er in der Lage [...] [sei], die begehrte Erhöhung gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen [...]“. Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen müssten daher die Gesamtkosten „nochmals nach einzelnen Gewerken (etwa Gerüst, Maurerarbeiten, Malerarbeiten, Elektroinstalltionen etc.) untergliedert werden“. Hierin liegt eine zum Zeitpunkt der Entscheidung jedenfalls vertretbare Auslegung des vom Bundesgerichtshof aufgestellten Rechtssatzes, nicht aber ein „hinwegsetzen“ über diesen oder gar ein Willkürverstoß. Hinzu kommt, dass die Rechtsauffassung des Landgerichts Stuttgart von einigen anderen Landgerichten und Teilen der Kommentarliteratur (darunter ein bedeutender Mietrechtskommentar) - die jeweils in der Entscheidung zitiert wurden - ebenfalls vertreten wurde. Vor diesem Hintergrund ist es fernliegend, diese Rechtsansicht als unvertretbar und willkürlich zu qualifizieren.

cc) Zwar entsprechen die jüngst ergangenen Urteile des Bundesgerichtshofs vom 20. Juli 2022 (VIII ZR 361/21, VIII ZR 337/21, VIII ZR 339/21), vom 28.9.2022 (VIII ZR 344/21) und vom 23. November 2022 (VIII ZR 59/21) der Auffassung der Beschwerdeführerin in einfachrechtlicher Hinsicht. Alleine daraus folgt aber kein Verstoß gegen das Willkürverbot durch die angegriffenen, zuvor ergangenen Entscheidungen. Die Begründung des Bundesgerichtshofs enthält auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die gegenteilige Rechtsauffassung unvertretbar und willkürlich wäre.

2. Die Nichtzulassung der Revision verletzt weder das Recht auf den gesetzlichen Richter (Art. 2 LV i.V.m. Art. 101 Abs. 1 S. 2 GG) noch auf wirksamen Rechtsschutz (Art. 67 LV und Art. 2 LV i.V.m. Art. 19 Abs. 4 GG).

a) Wird in einer Entscheidung entgegen den gesetzlichen Anforderungen die Revision nicht zugelassen, so verstößt dies gegen die Gewährleistung des gesetzlichen Richters gemäß Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG, wenn sich die Entscheidung insoweit als objektiv willkürlich erweist und den Zugang zur nächsten Instanz unzumutbar erschwert (BVerfG, Beschluss der 2. Kammer des Zweiten Senats vom 23.9.2016 - 2 BvR 2193/15 -, Juris Rn. 18). In der Nichtzulassung eines Rechtsmittels liegt daher erst dann ein Verfassungsverstoß, wenn die Auslegung und Anwendung der einschlägigen prozessualen Vorschriften sachlich nicht zu rechtfertigen ist und sich damit als objektiv willkürlich erweist (vgl. VerfGH, Beschluss vom 3.4.2017 - 1 VB 119/16 -, Juris Rn. 7; VerfGH, Beschluss vom 5.2.2019 - 1 VB 41/18 -, Juris Rn. 2). Hierfür genügt die fehlerhafte Handhabung der maßgeblichen Zulassungsvorschriften allein nicht. Willkürlich ist eine Entscheidung vielmehr erst dann, wenn sie unter keinem denkbaren Aspekt rechtlich vertretbar ist (BVerfG aaO.). Der Annahme einer willkürlichen Entscheidung steht es entgegen, wenn sich das Gericht mit der Rechtslage eingehend auseinandersetzt und seine Rechtsauffassung nicht jedes sachlichen Grundes entbehrt.

b) Gemessen hieran lässt die Verfassungsbeschwerde einen Verfassungsverstoß des angegriffenen Urteils des Landgerichts nicht erkennen. Soweit die Beschwerdeführerin meint, die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung hätte eine Revisionszulassung zwingend erfordert (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 ZPO), liegt eine Verfassungsverletzung nicht vor. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist dieser Zulassungsgrund in den Fällen einer Divergenz gegeben, wenn also die anzufechtende Entscheidung von der Entscheidung eines höher- oder gleichrangigen Gerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht (vgl. BGH, Beschluss vom 27.3.2003 - V ZR 291/02 -, BGHZ 154, 288, Juris Rn. 11). Eine Abweichung in diesem Sinne liegt nur vor, wenn die anzufechtende Entscheidung ein und dieselbe Rechtsfrage anders beantwortet als die Vergleichsentscheidung, mithin einen Rechtssatz aufstellt, der sich mit einem in der Vergleichsentscheidung aufgestellten und diese tragenden Rechtssatz nicht deckt.

Eine derartige Abweichung von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs liegt - zum maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidungsverkündung (vgl. BGH, Beschluss vom 8.4.2003 - XI ZR 193/02 -, Juris Rn. 7) - nicht vor. Insbesondere ist eine solche Abweichung von den Urteilen des Bundesgerichtshofs vom 17. Dezember 2014 (- VIII ZR 88/13 -, Juris) und vom 12. Juni 2018 (- VIII ZR 121/17 -, Juris), nach welchen keine überhöhten Anforderungen an das Begründungserfordernis zu stellen sind und es genügt, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann, nicht ersichtlich. Die Rechtsansicht des Landgerichts, nach welcher jedenfalls bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen ausführlichere Erläuterungen erforderlich seien und es bei Modernisierungsmaßnahmen nicht genüge, nur die Gesamtkosten aufzuführen, sondern diese nochmals nach einzelnen Gewerken zu untergliedern seien, stellt keinen von den genannten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs abweichenden Rechtssatz dar, sondern wendet den in diesen postulierten Rechtssatz lediglich in einer bestimmten Art und Weise für den vorliegenden Fall an.

Auch eine revisionszulassungsrelevante Abweichung von Rechtssätzen anderer - von der Beschwerdeführerin im Einzelnen angeführter - Landgerichte ist nicht zu erkennen. Zwar mögen die von der Beschwerdeführerin angeführten Gerichtsentscheidungen die dortigen Mieterhöhungserklärungen für formell wirksam erachtet haben, jedoch weisen sie jeweils keine der angegriffenen Landgerichtsentscheidung entgegenstehenden Rechtssätze auf (worauf das Landgericht in seinem Urteil auch ausdrücklich abstellt). So äußern sich die angeführten Entscheidungen insbesondere nicht zur Frage einer weiteren Aufschlüsselung nach Gewerken bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen. Alleine die unterschiedliche rechtliche Bewertung von ähnlich gestalteten Erhöhungserklärungen durch zwei Landgerichte vermag eine Revisionszulassung nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Z PO nicht zu begründen (dies gilt sogar für zwei identische Sachverhalte: vgl. BGH, Beschluss vom 16.9.2003 - XI ZR 238/02 -, Juris Rn. 2). Mit hin fehlt es erst recht an der für einen Verfassungsverstoß erforderlichen Willkür der Nichtzulassung der Revision.

3. Die angegriffene Entscheidung des Landgerichts Stuttgart verstößt nicht gegen das Gebot rechtlichen Gehörs (Art. 2 Abs. 1 LV i.V.m. Art. 103 Abs. 1 GG). Weder die

Annahme, die angenommene formelle Unwirksamkeit eines Teils der Mieterhöhungserklärung führe zur Nichtigkeit der gesamten Mieterhöhungserklärung (siehe a.), noch die Nichtzulassung der Revision (siehe b.) vermögen einen rechtlichen Gehörsverstoß darzustellen.

a) Soweit die Beschwerdeführerin meint, es liege eine verfassungswidrige Überraschungsentscheidung darin, dass das Landgericht von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs „abgehe“, indem es mehrere trennbare Modernisierungsmaßnahmen als „einheitliches auf mehrere Baumaßnahmen gestütztes Erhöhungsverlangen“ angesehen habe, verfängt dies schon deshalb nicht, weil für die Beurteilung der Verfassungsbeschwerde insoweit die letztinstanzliche Entscheidung - vorliegend des Landgerichts - maßgeblich ist (vgl. VerfGH, Beschluss vom 8.6.2020 - 1 VB 2/20 -, Juris Rn. 3). Zum Zeitpunkt dieser Entscheidung war der Beschwerdeführerin aber durch die vorangegangene Entscheidung des Amtsgerichts bereits bekannt, dass schon dieses von einer einheitlichen Modernisierungsmieterhöhungserklärung ausging. Das Amtsgericht erachtete die (gesamte) Mieterhöhungserklärung als formell unwirksam und führte hierfür (einzig) die für unzureichend gehaltene Erläuterung der (Einzel-)Maßnahme „Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten“ an. Weshalb diese durch das Landgericht übernommene Rechtsansicht eine Überraschungsentscheidung darstellen und für die Beschwerdeführerin nicht erkennbar gewesen sein soll, erschließt sich daher nicht.

b) Auch in der unterbliebenen Zulassung der Revision liegt kein Gehörsverstoß. Das Gebot rechtlichen Gehörs aus Art. 2 Abs. 1 LV in Verbindung mit Art. 103 Abs. 1 GG verpflichtet ein Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Art. 103 Abs. 1 GG ist allerdings erst verletzt, wenn sich im Einzelfall klar ergibt, dass das Gericht dieser Pflicht nicht nachgekommen ist. Denn grundsätzlich geht der Verfassungsgerichtshof davon aus, dass die Gerichte das von ihnen entgegengenommene Parteivorbringen zur Kenntnis genommen und in Erwägung gezogen haben (vgl. hierzu sowie zum Folgenden: VerfGH, Beschluss vom 30.4.2017 - 1 VB 81/20 -, Juris Rn. 11-12 m.w.N.). Sie sind dabei nicht verpflichtet, sich mit jedem Vorbringen in den Entscheidungsgründen ausdrücklich zu befassen. Deshalb müssen, damit ein Verstoß gegen Art. 103 Abs. 1 GG festgestellt werden

kann, im Einzelfall besondere Umstände deutlich machen, dass tatsächliches Vorbringen eines Beteiligten entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder doch bei der Entscheidung nicht erwogen worden ist.

Gemessen hieran kann ein den Gehörsverstoß begründendes Übergehen von Vortrag der Beschwerdeführerin nicht erkannt werden. Ein solches lässt sich nicht schon aus dem Umstand herleiten, dass das Landgericht in seiner - dem Urteil nachgelagerten - Entscheidung über die Anhörungsgründe lediglich den Schriftsatz der Beschwerdeführerin vom 17. Juli 2020, nicht aber denjenigen vom 7. Juli 2020 ausdrücklich erwähnt hat. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin hat sich das Landgericht auch mit den Revisionszulassungsgründen beschäftigt, diese aber - anders als die Beschwerdeführerin - nicht als gegeben erachtet. So hat es in seinem Urteil vom 29. Juli 2020 ausdrücklich sowohl eine grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO) als auch das Erfordernis der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 ZPO) abgelehnt. Es hat zudem explizit die von der Beschwerdeführerin angeführten Entscheidungen, wie beispielsweise das Urteil des Landgerichts Mannheim vom 8. Juli 2020, angeführt, ist jedoch - anders als die Beschwerdeführerin - insoweit zu dem Ergebnis gelangt, dass diese keine Divergenz begründeten. Auch die nach Ansicht der Beschwerdeführerin rechtsfehlerhaft angelegten Maßstäbe des Landgerichts in Abweichung von den zitierten Fundstellen lässt einen Verstoß gegen den Grundsatz rechtlichen Gehörs nicht ersichtlich werden.

4. Die behauptete Verletzung der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 LV i.V.m. Art. 2 Abs. 1 GG) scheidet bereits aufgrund der Grundrechtskonkurrenz mit Art. 2 LV i.V.m. Art. 12 Abs. 1 GG aus. Zwar wird die Vertragsfreiheit auch durch das Grundrecht der allgemeinen Handlungsfreiheit gemäß Art. 2 LV i.V.m. Art. 2 Abs. 1 GG gewährleistet; ist jedoch die Vertragsfreiheit gerade im Bereich beruflicher Betätigung betroffen, die ihre spezielle Gewährleistung in Art. 2 LV i.V.m. Art. 12 Abs. 1 GG gefunden hat, scheidet die gegenüber anderen Freiheitsrechten subsidiäre allgemeine Handlungsfreiheit als Prüfungsmaßstab aus (vgl. BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 12.12.2006 - 1 BvR 2576/04 -, BVerfGE 117, 163, Juris Rn. 59; BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 29.6.2016 - 1 BvR 1015/15 -, BVerfGE 142, 268, Juris Rn. 49).

Da die Beschwerdeführerin Eigentümerin und Vermieterin einer Vielzahl von Immobilien und Wohnungen in ganz Deutschland ist, könnte die Vertragsfreiheit durch die formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung allenfalls im Rahmen der Berufsfreiheit des Art. 2 LV i.V.m. Art. 12 Abs. 1 GG, nicht aber im Rahmen der allgemeinen Handlungsfreiheit des Art. 2 LV i.V.m. Art. 2 Abs. 1 GG berührt sein. Eine Verletzung der Berufsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 LV i.V.m. Art. 12 Abs. 1 GG hat die Beschwerdeführerin schon im Ansatz nicht dargestellt; sie ist im Übrigen auch nicht ersichtlich.

Von einer weiteren Begründung wird nach § 58 Abs. 2 Satz 4 VerfGHG abgesehen.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

gez. Prof. Dr. Graßhof

gez. Dr. Mattes

gez. Gneiting