



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 135/23

vom

16. Januar 2024

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 16. Januar 2024 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Büniger, die Richterin Dr. Liebert, den Richter Dr. Schmidt, die Richterin Wiegand und den Richter Messing

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Klägerin gemäß § 552 Abs. 1 ZPO als unzulässig zu verwerfen, soweit sie sich gegen die Abweisung des Antrags auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten richtet, und sie im Übrigen durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

- 1 Die Klägerin, eine Gesellschaft mit begrenzter Haftung, die über eine Registrierung gemäß § 10 des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) für den Bereich der Inkassodienstleistungen verfügt, macht aus abgetretenem Recht der Mieter einer Wohnung des beklagten Vermieters in Hamburg Ansprüche gegen diesen wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Begrenzung der Miethöhe (§ 556d BGB in Verbindung mit der Hamburger Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs [Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung; HmbGVBl. 2018, S. 225] vom 3. Juli 2018) geltend.
- 2 Die Rechtsvorgängerin des Beklagten und die Mieter schlossen mit Wirkung zum 1. Juli 2019 einen Mietvertrag über eine 68,67 m² große Wohnung, die

gemäß der Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete betrug monatlich 1.133 €. In § 1 Nr. 7 des Mietvertrags heißt es, die Miete des Vormietverhältnisses habe sich ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses auf 1.118,16 € belaufen.

3 Den von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen Feststellungen des Amtsgerichts, das seinerseits auf die als Anlagen vorgelegten Mietverträge des aktuellen und der beiden vorangegangenen Mietverhältnisse verwiesen hat, ist zu entnehmen, dass in dem der Vermietung an die derzeitigen Mieter unmittelbar vorangegangenen Mietverhältnis zwischen der Rechtsvorgängerin des Beklagten und dem Vermieter, das ab dem 15. Dezember 2018 bestand, eine monatliche Nettokaltmiete von 1.133 € vereinbart worden war (im Folgenden: Vormiete). Zuvor hatte für die streitgegenständliche Wohnung ab dem 1. September 2016 ein Mietverhältnis bestanden, bei dem die vereinbarte monatliche Nettokaltmiete zum 1. Juli 2018 1.096,14 € betragen und sich infolge einer Indexmietvereinbarung ab 1. November 2018 auf 1.118,16 € erhöht hatte (im Folgenden: Vor-Vormiete).

4 Die Mieter traten ihre Ansprüche im Zusammenhang mit der sogenannten Mietpreisbremse an die Klägerin ab, den Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete beschränkt auf die fünf nach der Rüge fälligen Monatsmieten.

5 Mit Schreiben vom 1. Februar 2022 rügte die Klägerin gegenüber dem Beklagten - unter Berufung auf die Beauftragung durch die Mieter - gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) in Bezug auf die vermietete Wohnung und verlangte unter anderem Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB.

6 Der Beklagte zahlte vor der Klageerhebung von der seitens der Mieter für
Februar 2022 gezahlten Miete in Höhe von 1.133 € einen Betrag in Höhe von
16,86 € zurück.

7 Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin zunächst Auskunft bezüglich
die streitgegenständliche Wohnung betreffende vorangegangene bauliche Maß-
nahmen begehrt. Weiter hat sie Ansprüche auf Rückzahlung überzahlter Miete in
Höhe von 569,49 € für den Monat Februar 2022 und auf Erstattung vorgerichtli-
cher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.842,12 €, jeweils nebst Zinsen, gel-
tend gemacht. Nachdem der Beklagte die begehrten Auskünfte im Laufe des
erstinstanzlichen Verfahrens erteilt hat, haben die Parteien den diesbezüglichen
Antrag auf Erteilung von Auskunft übereinstimmend für erledigt erklärt.

8 Die hiernach noch verbliebene Klage hat in den Vorinstanzen lediglich be-
züglich des geltend gemachten Mietrückzahlungsanspruchs in Höhe von 20 €
nebst Zinsen Erfolg gehabt.

9 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit
für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

10 Die geschuldete Miete habe hier nach den Vorschriften der
§§ 556d ff. BGB monatlich netto 1.096,14 € betragen. Die Zulässigkeit dieser
Miethöhe, die die Grenze des § 556d Abs. 1 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete
zuzüglich zehn Prozent) übersteige, ergebe sich aus der in dieser Höhe nach den
genannten Vorschriften zuletzt geschuldeten Vormiete. Mieterhöhungen inner-
halb des letzten Jahres vor Beendigung des Vormietverhältnisses seien dabei
nicht zu berücksichtigen.

11 Dem Beklagten sei es nicht deshalb nach § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB ver-
wehrt, sich gemäß § 556e Abs. 1 BGB auf die Vormiete zu berufen, weil er in

dem Mietvertrag mit den Mietern als Vormiete einen Betrag in Höhe von 1.118,16 € angegeben habe statt des tatsächlich als Vormiete geschuldeten Betrags von 1.096,14 €. Die Auslegung des § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB ergebe, dass diese Bestimmung bei einer erteilten, aber inhaltlich fehlerhaften Auskunft nicht gelte. Dem Zweck dieser Vorschrift, dem Mieter vor Augen zu führen, dass sich der Vermieter bei der Miethöhe auf eine Ausnahmevorschrift beruft und eine höhere als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete vereinbart wird, werde auch eine fehlerhafte Auskunft gerecht. Dementsprechend gälten auch fehlerhaft erteilte Auskünfte grundsätzlich als erteilt.

12 Der Klägerin stünde mithin über die bereits von dem Amtsgericht ausgeurteilte Differenz von 20 € hinaus ein weiterer Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete für Februar 2022 nicht zu. Zutreffend habe das Amtsgericht auch einen Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten verneint, da der Beklagte zum Zeitpunkt des ersten Tätigwerdens der Prozessbevollmächtigten der Klägerin nicht in Verzug gewesen sei.

13 Mit der vom Berufungsgericht zur Klärung der Reichweite des § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren - bezüglich des Rückzahlungsanspruchs in Höhe weiterer 532,63 € und bezüglich der vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten vollumfänglich - weiter.

II.

14 Die Revision ist bereits unzulässig, soweit sie sich auf die Abweisung des Antrags auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten bezieht. Denn insoweit fehlt es an einer - für die Zulässigkeit der Revision erforderlichen - hinreichenden Rechtsmittelbegründung (§ 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 ZPO).

- 15 1. Bei einer - hier gegebenen - umfassenden Anfechtung einer vorinstanzlichen Entscheidung muss die Revisionsbegründung das gesamte Urteil in Frage stellen (vgl. BGH, Urteile vom 9. Februar 2011 - VIII ZR 295/09, NJW 2011, 1342 Rn. 14; vom 11. November 1999 - III ZR 98/99, NJW 2000, 947 unter A; vom 14. Dezember 1994 - VIII ZR 46/94, NJW 1995, 722 unter A, insoweit in BGHZ 128, 156 nicht abgedruckt; jeweils mwN). Sind mehrere Ansprüche Gegenstand des angefochtenen Urteils, müssen die Revisionsgründe für jeden von ihnen dargelegt werden (vgl. Senatsurteil vom 28. Oktober 2020 - VIII ZR 230/19, NJW-RR 2021, 15 Rn. 25; Senatsbeschluss vom 6. Dezember 2022 - VIII ZR 401/21, juris Rn. 16). Soweit bezüglich quantitativ abgrenzbarer Teile des Streitstoffs oder hinsichtlich eines von mehreren Streitgegenständen kein konkreter Angriff erfolgt, muss wenigstens eine alle Ansprüche durchgehend erfassende Rüge erhoben werden (vgl. BGH, Urteile vom 9. Februar 2011 - VIII ZR 295/09, aaO; vom 11. November 1999 - III ZR 98/99, aaO; Musielak/Voit/Ball, ZPO, 20. Aufl., § 551 Rn. 8 iVm § 520 Rn. 38). Eine gesonderte Darlegung der Revisionsgründe hinsichtlich eines Anspruchs ist hiernach etwa dann nicht erforderlich, wenn das Bestehen eines Anspruchs unmittelbar von dem Bestehen eines anderen abhängt, der seinerseits mit der Revision in zulässiger Weise angegriffen wird (vgl. Senatsurteil vom 14. Dezember 1994 - VIII ZR 46/94, aaO).
- 16 2. Nach diesen Grundsätzen ist die Revision hier unzulässig, soweit mit ihr nach dem Inhalt des Rechtsmittelanspruchs auch die Abweisung des Antrags auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten angegriffen wird.
- 17 Das Berufungsgericht hat diesen Anspruch mit der Begründung verneint, dass der Beklagte zu dem Zeitpunkt des ersten Tätigwerdens der Prozessbevollmächtigten der Klägerin nicht in Verzug gewesen sei. Das Vorbringen in der Revisionsbegründung, die sich mit dem Antrag auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten nicht gesondert befasst, ist nicht geeignet, die auf

diese Weise begründete Klageabweisung in Frage zu stellen. Denn die von der Revision vorgebrachte Rüge, das Berufungsgericht habe rechtsfehlerhaft angenommen, die Vorschrift des § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB stehe einer Berufung des Beklagten auf die zulässige Miete (hier in Höhe der Vormiete) nicht entgegen, stellt die Begründung des Berufungsgerichts für die Abweisung des geltend gemachten Anspruchs auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten nicht in Frage. Dieser Revisionsangriff betrifft allein die Entscheidung darüber, ob und in welcher Höhe ein Anspruch der Klägerin auf Rückerstattung überzahlter Miete besteht. Dies war für die Abweisung des Antrags auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten durch das Berufungsgericht jedoch nicht erheblich. Denn dieses hat einen derartigen Anspruch bereits dem Grunde nach deshalb verneint, weil es hierfür das Vorliegen eines Verzugs mit der Rückzahlung für erforderlich, aber nicht für gegeben erachtet hat. Selbst wenn die Revision mit ihrer Rüge Erfolg hätte und ein über die rechtskräftige Verurteilung hinausgehender Anspruch auf Rückerstattung überzahlter Miete für Februar 2022 bestünde, ließe dies die Begründung des Berufungsgerichts für die Abweisung des Antrags auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten demnach unberührt. Für eine auch diesbezüglich zulässige Revision hätte es mithin insoweit eines eigenständigen, diese Begründung betreffenden Revisionsangriffs bedurft.

III.

- 18 1. Im Übrigen, mithin hinsichtlich des in Höhe von 532,63 € weiterverfolgten Anspruchs auf Rückerstattung überzahlter Miete für den Monat Februar 2022, fehlt es an einem Zulassungsgrund. Denn die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung und es liegt auch keiner der weiteren in § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO genannten Revisionszulassungsgründe vor.

19 Das Berufungsgericht hat die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung zur Klärung der Reichweite des § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB zugelassen. Die vorliegende Konstellation ist nach der Auffassung des Berufungsgerichts dadurch gekennzeichnet, dass die von dem Vermieter gemäß § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB aF erteilte Auskunft über die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vermietverhältnisses der Höhe nach inhaltlich unzutreffend war. Es stellte sich vor diesem Hintergrund die Frage, ob es dem Vermieter in diesem Fall - wie bei einer nicht erteilten Auskunft - gemäß § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB verwehrt ist, sich auf eine nach § 556e Abs. 1 BGB zulässige Miete zu berufen.

20 Diese Frage kann die Zulassung indes bereits deshalb nicht begründen, weil deren Klärung für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits nicht erheblich ist. Denn die von dem Beklagten erteilte Auskunft entsprach den inhaltlichen Anforderungen des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB aF. Auf die nachfolgenden Ausführungen hierzu wird verwiesen. Es bedarf deshalb - wie schon in dem Senatsurteil vom 29. November 2023 (VIII ZR 75/23, zur Veröffentlichung bestimmt) - keiner Entscheidung darüber, ob die für den Vermieter nachteilige Rechtsfolge des § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB auch im Fall einer inhaltlich den Anforderungen des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB aF nicht genügenden Auskunft eingreift. Auch sonstige Fragen von grundsätzlicher Bedeutung stellen sich in der hier gegebenen Konstellation nicht.

21 2. Die Revision hat - soweit sie eröffnet ist - auch keine Aussicht auf Erfolg (§ 552a Abs. 1 ZPO).

22 Das Berufungsgericht hat im Ergebnis zutreffend entschieden, dass der Klägerin über die rechtskräftige Verurteilung durch das Amtsgericht hinausgehende Ansprüche auf Rückzahlung überzahlter Miete aus § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB, § 556g Abs. 2 BGB in der bis zum 31. März 2020 geltenden

Fassung (vgl. Art. 229 § 51 EGBGB; im Folgenden: aF) für Februar 2022 aus abgetretenem Recht nicht zustehen.

- 23 a) Die nach den Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe zulässige Miete betrug entsprechend der gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB in Verbindung mit § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB geschuldeten Vormiete auf Grund der in dieser Höhe wirksam vereinbarten Vor-Vormiete monatlich 1.118,16 € nettokalt und nicht - wie vom Berufungsgericht angenommen - 1.096,14 €.
- 24 aa) Im Ausgangspunkt zutreffend hat das Berufungsgericht seiner Entscheidung zu Grunde gelegt, dass eine - hier gegebene - Vereinbarung über eine nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB unzulässig hohe Miete gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB in der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent (§ 556d Abs. 1 BGB) oder - sollte diese höher sein - in der Höhe der Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB) wirksam und nur der die zulässige Miete überschreitende Teil der Vereinbarung unwirksam ist (vgl. Senatsurteil vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 229/22, NZM 2023, 762 Rn. 16 ff. mwN).
- 25 bb) Hiernach ist im vorliegenden Fall die zulässige und damit gemäß § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB wirksam vereinbarte Miete an der - im Vergleich zur ortsüblichen Miete zuzüglich zehn Prozent höheren - Vormiete zu bemessen, die ihrerseits nach § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB wirksam zwischen den Parteien des Vormietvertrags vereinbart worden war. War dabei - wie hier - in dem ebenfalls bereits den Regelungen der §§ 556d ff. BGB unterliegenden Vormietverhältnis eine hiernach unzulässig überhöhte Miete vereinbart worden, ist als geschuldete Vormiete - wie der Senat nach Erlass des Berufungsurteils entschieden hat - die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen, wobei sich diese ihrerseits auf Grund einer Anwendung von § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB, also unter

Heranziehung der Vor-Vormiete, ergeben kann (vgl. Senatsurteile vom 29. November 2023 - VIII ZR 75/23, unter II 1 b, zur Veröffentlichung bestimmt; vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 229/22, NZM 2023, 762 Rn. 20 ff. mwN).

26 Diese Grundsätze gelten auch bei einem - hier nach den vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Feststellungen des Amtsgerichts vorliegenden - nur kurzzeitigen Vormietverhältnis. Denn auch in diesem Fall ist - was das Berufungsgericht nicht hinreichend in den Blick genommen hat - für die Bemessung der zulässigen Miethöhe gemäß § 556e Abs. 1 BGB auf die in dem Vormietverhältnis nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB rechtlich geschuldete Vormiete - und nicht etwa auf die Vor-Vormiete - abzustellen. Der Gesetzgeber hat in § 556e Abs. 1 BGB auch für kurzfristige Vormietverhältnisse bewusst keine Ausnahmen von dem Grundsatz vorgesehen, dass die Vereinbarung einer Miete in Höhe der zuletzt geschuldeten Vormiete zulässig ist (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 30).

27 cc) Nach diesen Grundsätzen betrug die nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB zulässige Miete hier im Hinblick auf die in dieser Höhe nach diesen Regelungen geschuldeten Vormiete 1.118,16 €.

28 (1) Nach den vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Feststellungen des Amtsgerichts, das ergänzend auf die Vertragsurkunden des Vormietverhältnisses und des Vor-Vormietverhältnisses verwiesen hat, war zwischen den Parteien des bereits den Regelungen der §§ 556d ff. BGB unterliegenden Vormietverhältnisses eine Miete in Höhe von 1.133 € vertraglich vereinbart, die indes nach diesen Vorschriften unzulässig überhöht war. Maßgeblich für die in dem vorliegenden Mietverhältnis zulässige Miethöhe ist demnach nicht die vertraglich vereinbarte Vormiete, sondern die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Vormiete.

29 (2) Demnach ist für die Bestimmung der von den Mietern des vorliegenden Mietverhältnisses geschuldeten Miete zunächst die nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB zulässige Vormiete zu ermitteln, die sich hier gemäß § 556e Abs. 1 BGB nach der zuletzt, mithin im Zeitpunkt der Beendigung des Vor-Vormietverhältnisses geschuldeten Vor-Vormiete bemisst.

30 Das Erfordernis dieser zweistufigen Prüfung hat das Berufungsgericht, das ohne Differenzierung zwischen dem Vormietverhältnis und dem Vor-Vormietverhältnis für die Bemessung der in dem hier vorliegenden Vertragsverhältnis zulässigen Miethöhe auf die am 1. Juli 2018 für die streitgegenständliche Wohnung geschuldete Miete - und damit faktisch auf die zu diesem Zeitpunkt in dem Vor-Vormietverhältnis zu zahlende Vor-Vormiete - abgestellt hat, nicht hinreichend in den Blick genommen.

31 Bei zutreffender Bemessung der geschuldeten Vormiete nach der zuletzt geschuldeten Vor-Vormiete ergibt sich hier eine zulässige Vormiete in Höhe von 1.118,16 €. Denn auf diese Höhe belief sich die im Zeitpunkt der Beendigung des Vor-Vormietverhältnisses geschuldete Vor-Vormiete, was sich aus den von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen Feststellungen des Amtsgerichts ergibt. Anhaltspunkte dafür, dass die auf dem bereits im Jahr 2016 abgeschlossenen Vor-Vormietvertrag beruhende Vor-Vormiete ihrerseits bei Vertragsschluss unzulässig überhöht gewesen sein könnte, sind den Feststellungen der Vorinstanzen nicht zu entnehmen und werden auch im Revisionsverfahren nicht vorgebracht.

32 Der Umstand, dass die Vor-Vormiete in Höhe von 1.118,16 € erst seit dem 1. November 2018 auf Grund einer Indexmieterhöhung geschuldet war, ändert nichts daran, dass diese zur Ermittlung der geschuldeten Vormiete heranzuziehen ist. Denn grundsätzlich ist - was das Berufungsgericht ebenfalls nicht hinrei-

chend in den Blick genommen hat - gemäß § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB die zuletzt, mithin bei Beendigung des (Vor-)Vormietverhältnisses geschuldete (Vor-)Vormiete entscheidend und nicht diejenige, die ein Jahr vor Beendigung des (Vor-)Vormietverhältnisses geschuldet war. Letztgenannter Zeitpunkt ist nur insoweit von Bedeutung, als Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind, bei der Ermittlung der (Vor-)Vormiete gemäß § 556e Abs. 1 Satz 2 BGB unberücksichtigt bleiben. Ein solcher Fall liegt hier indes nicht vor. Denn die in dem Vor-Vormietverhältnis zum 1. November 2018 wirksam gewordene Indexmieterhöhung beruht nicht - wie dies § 556e Abs. 1 Satz 2 BGB voraussetzt - auf einer innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vor-Vormietverhältnisses getroffenen Vereinbarung (vgl. zu dieser Voraussetzung: BT-Drucks. 18/3121, S. 30; Siegmund in Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 556e BGB Rn. 23; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl., § 556e BGB Rn. 43; MünchKommBGB/Artz, 9. Aufl., § 556e Rn. 14), sondern auf einer bereits in dem - außerhalb der Jahresfrist abgeschlossenen - Vor-Vormietvertrag vereinbarten Indexmiete (§ 557b BGB). Eine Umgehung der Mietpreisbegrenzung durch eine zu Lasten des nachfolgenden Mieters zwischen den Parteien des (Vor-)Vormietverhältnisses bei dessen absehbaren Ende getroffene Vereinbarung, deren Verhinderung die Regelung des § 556e Abs. 1 Satz 2 BGB dient (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 30), ist in diesem Fall nicht gegeben.

- 33 b) Der Beklagte ist - wie das Berufungsgericht im Ergebnis zutreffend entschieden hat - nicht nach § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB daran gehindert, sich auf die nach § 556e Abs. 1 BGB zulässige Vormiete zu berufen. Eine solche Rechtsfolge tritt nach § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB dann ein, wenn der Vermieter dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung nicht unaufgefordert über die Höhe der Vormiete Auskunft erteilt hat, wobei diese sich nach der hier gemäß Art. 229 § 51 EGBGB einschlägigen, bis zum 31. März 2020 geltenden Fassung

des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB (im Folgenden: aF) auf die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses beziehen musste.

34 Der Beklagte hat die hiernach erforderliche Auskunft jedoch (form- und fristgerecht) den inhaltlichen Anforderungen des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB aF entsprechend erteilt, indem er die Mieter in dem Mietvertrag - und damit vor Abgabe von deren Vertragserklärung - schriftlich darüber informiert hat, dass die monatliche Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses 1.118,16 € betrug.

35 aa) Die Höhe der angegebenen Vormiete entsprach - wie oben ausgeführt - der rechtlich geschuldeten Vormiete. Zwar bestand keine Verpflichtung des Beklagten, die nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB rechtlich geschuldete anstelle der vertraglich vereinbarten Vormiete mitzuteilen (vgl. Senatsurteil vom 29. November 2023 - VIII ZR 75/23, unter II 2, zur Veröffentlichung bestimmt), so dass er seiner Auskunftspflicht auch durch die Mitteilung der vertraglich vereinbarten Vormiete (1.133 €) hinreichend nachgekommen wäre. Dem Beklagten war es indes unbenommen, stattdessen die nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB geschuldete Vormiete mitzuteilen (vgl. Senatsurteil vom 29. November 2023 - VIII ZR 75/23, unter II 2, zur Veröffentlichung bestimmt). Denn die Angabe der geschuldeten Vormiete erfüllt die inhaltlichen Anforderungen des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB aF erst recht.

36 bb) Die erteilte Auskunft ist bezüglich der angegebenen Vormiete nicht deshalb unrichtig, weil sie sich nicht auf die Vormiete "ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses" bezog, wie dies § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB aF grundsätzlich verlangt. Denn im Hinblick darauf, dass das Vormietverhältnis kürzer als ein Jahr andauerte, war dem Beklagten eine die Anforderungen des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB aF in zeitlicher Hinsicht erfüllende Auskunft nicht möglich. Bei einem kürzer als ein Jahr bestehenden Vormietverhältnis, das

- wie ausgeführt - für die Bemessung der zulässigen Miete gemäß § 556e Abs. 1 BGB dennoch heranzuziehen ist, kann eine die Höhe der Vormiete betreffende Auskunft nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB aF vielmehr nur bezogen auf den Beginn oder das Ende des Vormietverhältnisses erteilt werden. Auf welchen dieser Zeitpunkte sich die Auskunft zu beziehen hat, kann dahingestellt bleiben. Denn hier haben sich zwischen dem Beginn und dem Ende des Vormietverhältnisses weder die vertraglich vereinbarte monatliche Vormiete (1.133 €) noch die nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB geschuldete monatliche Vormiete (1.118,16 €) verändert.

37 Der Beklagte hat demnach seine Auskunftspflicht bezüglich der Höhe der Vormiete durch die Mitteilung der während der gesamten Dauer des Vormietverhältnisses rechtlich nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB geschuldeten Vormiete (1.118,16 €) zutreffend erfüllt.

38 cc) Der Umstand, dass der Beklagte in seiner Auskunft unzutreffend erklärt hat, es handele sich um die Miete des Vormietverhältnisses ein Jahr vor dessen Beendigung, ändert nichts daran, dass die von ihm erteilte Auskunft den inhaltlichen Anforderungen des § 556g Abs. 1 Nr. 1a BGB aF gerecht wird.

39 Zwar wäre statt der Auskunft, dass die angegebene Miete den Zeitpunkt ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses betreffe, eine Information der Mieter zutreffend gewesen, aus der diese hätten entnehmen können, dass das Vormietverhältnis kürzer als ein Jahr andauerte, eine Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses mithin nicht angegeben werden kann und die angegebene Miete sich somit auf den späteren Zeitpunkt ab Beginn des Vormietverhältnisses bezieht.

40 Die unzutreffende Bezugnahme auf den Zeitpunkt ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses ändert jedoch nichts daran, dass der Beklagte die

Mieter über die nach § 556g Abs. 1 Nr. 1a BGB aF bedeutsamen Umstände zutreffend informiert hat, indem er ihnen die richtige Höhe der nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB während der gesamten Dauer des Vormietverhältnisses geschuldeten Vormiete mitgeteilt hat. Dem mit der Einführung der vorvertraglichen Auskunftspflicht vom Gesetzgeber bezweckten Ziel, den Mieter über das Vorliegen des bezüglich der zulässigen Miethöhe nach Auffassung des Vermieters vorliegenden Ausnahmetatbestands nach § 556e Abs. 1 BGB zu informieren und ihm eine erste Einschätzung der Zulässigkeit der von dem Vermieter verlangten Miete zu ermöglichen (vgl. Senatsurteil vom 29. November 2023 - VIII ZR 75/23, unter II 2 b, zur Veröffentlichung bestimmt), war durch die zutreffende Angabe der geschuldeten Vormiete ohne Weiteres Rechnung getragen. Der unzutreffende zeitliche Bezug - Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses - war nicht dazu geeignet, diese Auskunft zu entwerten und bei den Mietern unzutreffende Vorstellungen über das mögliche Vorliegen eines Ausnahmetatbestands oder die zulässige Höhe der von ihnen geschuldeten Miete hervorzurufen.

41 3. Nach alledem konnte sich der Beklagte hier gegenüber den Mietern auf die geschuldete Vormiete von monatlich 1.118,16 € berufen, deren zulässige Höhe sich gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB in Verbindung mit § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB aus der wirksam vereinbarten Vor-Vormiete ergab. Soweit die in dem Mietvertrag zwischen dem Beklagten und den Mietern vereinbarte Nettokaltmiete um 14,84 € darüber hinausgeht, ist die Vereinbarung gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB unwirksam.

42 Da die Mieter für Februar 2022 eine Nettokaltmiete in Höhe von 1.133 € gezahlt haben, liegt für diesen Monat somit eine Überzahlung in Höhe eines Betrags von 14,84 € vor, zu dessen Rückzahlung der Beklagte verpflichtet war. Dieser Anspruch ist bereits durch die seitens des Beklagten vorprozessual erfolgte Erstattung eines Betrags in Höhe von 16,86 € erloschen. Soweit das Amtsgericht

den Beklagten zur Rückzahlung weiterer 20 € verurteilt hat, ist dies rechtskräftig. Den im Berufungsverfahren geltend gemachten weitergehenden Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete für Februar 2022 hat das Berufungsgericht dagegen zu Recht verneint, weil eine weitergehende Überzahlung nicht vorliegt. Ob einem Rückzahlungsanspruch auch die Vorschrift des § 556g Abs. 2 Satz 2 BGB entgegensteht, kann deshalb dahingestellt bleiben.

IV.

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

Dr. Bünger

Dr. Liebert

Dr. Schmidt

Wiegand

Messing

Hinweis: Das Revisionsverfahren ist durch Rücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Hamburg-St. Georg, Entscheidung vom 22.12.2022 - 918 C 99/22 -

LG Hamburg, Entscheidung vom 19.05.2023 - 311 S 6/23 -