



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 300/21

Verkündet am:
28. September 2022
Reiter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556d Abs. 1, § 556g Abs. 1, § 556g Abs. 2 aF, § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1

- a) Durch die Zustimmung eines Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters kommt in der Regel eine Vereinbarung über die Erhöhung der Miete auf die neue Miethöhe zustande, die den Rechtsgrund für die daraufhin erbrachten erhöhten Mietzahlungen darstellt.
- b) Die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) finden auf eine Mieterhöhungsvereinbarung während eines laufenden Mietverhältnisses keine Anwendung.

BGH, Urteil vom 28. September 2022 - VIII ZR 300/21 - LG Berlin
AG Wedding

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 15. September 2022 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Fetzer, die Richterin Dr. Liebert, den Richter Dr. Schmidt sowie die Richterinnen Wiegand und Dr. Matussek

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Berlin
- Zivilkammer 63 - vom 31. August 2021 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 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 der beklagten Vermieterin Ansprüche wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Begrenzung der Miethöhe (§ 556d BGB in Verbindung mit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015, in Kraft getreten am 1. Juni 2015) geltend.
- 2 Zwischen der Beklagten und den Mietern bestand im Zeitraum vom 16. April 2016 bis 31. März 2020 ein Mietverhältnis über eine 77,66 qm große

Wohnung, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete betrug zunächst 610,65 € (7,86 €/qm). Mit Schreiben vom 20. Juli 2017 verlangte die Beklagte von den Mietern die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete um 63,43 € auf sodann 674,08 € (8,68 €/qm). Diesem Mieterhöhungsverlangen stimmten die Mieter am 6. September 2017 zu.

3 Die Mieter traten am 13. Dezember 2018 ihre Ansprüche im Zusammenhang mit der sogenannten Mietpreisbremse an die Klägerin ab, den Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete beschränkt auf die vier nach der Rüge fälligen Monatsmieten.

4 Mit Schreiben vom 2. Januar 2019 rügte die Klägerin gegenüber der Beklagten - unter Berufung auf die Beauftragung durch die Mieter - gemäß § 556g Abs. 2 BGB in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung (vgl. Art. 229 § 49 Abs. 2 EGBGB; im Folgenden: aF) einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) in Bezug auf die vermietete Wohnung. Die Klägerin verlangte mit dem Schreiben unter Fristsetzung Auskunft unter anderem über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete, über vorangegangene Mieterhöhungen und über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Ferner begehrte sie die Rückerstattung der künftig über den zulässigen Höchstbetrag hinaus zu viel gezahlten Miete, die Herausgabe der anteiligen Kautions sowie die Abgabe der Erklärung, dass die künftig fällig werdende Miete auf den zulässigen Höchstbetrag herabgesetzt werde.

5 Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin zunächst Auskunftsansprüche im Zusammenhang mit den Regelungen über die "Mietpreisbremse" geltend gemacht und die Rückzahlung von 117,96 € Miete für den Monat Januar 2019 sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 661,05 €,

jeweils nebst Zinsen, begehrt. Als ortsübliche Vergleichsmiete bezogen auf den Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses hat sie hierbei einen Betrag von 6,17 €/qm angesetzt und als nach § 556d BGB zulässige Höchstmiete pro Monat einen Betrag von 527,08 € zu Grunde gelegt. Nachdem die Beklagte die begehrten Auskünfte im Laufe des erstinstanzlichen Verfahrens erteilt hatte, hat die Klägerin die Auskunftsansprüche für erledigt erklärt und insoweit die Feststellung der Erledigung dieser Ansprüche begehrt.

6 Die Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

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

9 Die Regelungen in §§ 556d ff. BGB fänden keine Anwendung, weil die von der Klägerin beanstandeten - nach der Rüge vom 2. Januar 2019 gezahlten - Mieten nicht zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbart worden seien, sondern auf einer Zustimmung der Mieter zu einem späteren Mieterhöhungsverlangen der Beklagten beruhten. Hierdurch sei eine Abänderungsvereinbarung nach § 311 Abs. 1 BGB zu Stande gekommen, die sich nicht allein auf den Erhöhungsbetrag, sondern auf den neuen Gesamtbetrag bezogen habe. Auf die Frage, ob das Mieterhöhungsverlangen formell wirksam und materiell begründet gewesen sei,

komme es auf Grund der erteilten Zustimmung der Mieter nicht an. Eine analoge Anwendung von §§ 556d ff. BGB auf die Mieterhöhungsvereinbarung komme ebenfalls nicht in Betracht. Die Situation bei Vertragsschluss sei nicht vergleichbar mit derjenigen bei einer Mieterhöhungsvereinbarung in einem laufenden Mietverhältnis. Die Mieter hätten vor Abgabe einer Zustimmungserklärung zu einem Mieterhöhungsverlangen ausreichend Zeit, dessen Berechtigung zu prüfen. Sie könnten sich diesem gegebenenfalls entgegenstellen, ohne nachteilige Folgen befürchten zu müssen. Ein Wohnungssuchender sei bei der entsprechenden Marktsituation dagegen nicht in der Lage, die von der Vermieterseite verlangte Miete vor Vertragsschluss zu beanstanden.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand. Die Revision ist daher zurückzuweisen.

11 Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei entschieden, dass der Klägerin aus wirksam abgetretenem Recht (vgl. Senatsurteile vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 97 ff.; vom 8. April 2020 – VIII ZR 130/19, WM 2020, 991 Rn. 30 ff.) ein Anspruch auf Erteilung der begehrten Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB bereits im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht zustand und deshalb auch der Antrag auf Feststellung der Erledigung dieses Anspruchs unbegründet ist. Zutreffend hat das Berufungsgericht weiter den aus abgetretenem Recht der Mieter erhobenen Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete in Höhe von 117,96 € für Januar 2019 aus § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB, § 556g Abs. 2 BGB aF, § 398 BGB sowie den geltend gemachten Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten gemäß § 280 Abs. 1, § 249

Abs. 1, § 398 BGB, § 4 Abs. 5 RDGEG in der bis zum 30. September 2021 geltenden Fassung verneint.

- 12 1. Zu Recht hat das Berufungsgericht eine Anwendbarkeit der Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) und damit einen Auskunftsanspruch nach § 556g Abs. 3, § 398 BGB sowie einen Rückzahlungsanspruch aus § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB, § 556g Abs. 2 BGB aF, § 398 BGB deshalb verneint, weil die beanstandete Miete nicht auf der bei Mietbeginn geschlossenen Vereinbarung, sondern auf einer nachträglichen, einvernehmlich vereinbarten Mieterhöhung beruhte, für die die Regelungen der §§ 556d ff. BGB nicht gelten.
- 13 a) Rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass durch die Zustimmung der Mieter zu dem Mieterhöhungsbegehren der Beklagten eine wirksame Vereinbarung über die Erhöhung der Nettokaltmiete auf 674,08 € zustande gekommen ist, die den Rechtsgrund für die daraufhin jeweils erbrachten erhöhten Mietzahlungen darstellt (vgl. Senatsurteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 234/18, NJW-RR 2020, 523 Rn. 15). Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht hierbei die auf den Abschluss der Mieterhöhungsvereinbarung gerichteten Willenserklärungen der Parteien dahingehend ausgelegt, dass Gegenstand der Vereinbarung nicht nur der Erhöhungsbetrag, sondern auch der neue Gesamtbetrag ist, auf den die Miete erhöht wurde (vgl. Senatsurteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 234/18, aaO Rn. 17).
- 14 aa) Diese tatrichterliche Auslegung der Individualerklärungen der Parteien kann vom Revisionsgericht nur eingeschränkt daraufhin überprüft werden, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind, wesentlicher Auslegungstoff außer

Acht gelassen worden ist oder die Auslegung auf mit der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht (st. Rspr; vgl. etwa Senatsbeschluss vom 8. Dezember 2020 - VIII ZR 271/18, juris Rn. 33 mwN).

15 bb) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze hält die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung einer revisionsrechtlichen Überprüfung stand. Die Revision zeigt keine durchgreifenden Rechtsfehler des Berufungsgerichts bei der Auslegung der auf die Mieterhöhung gerichteten Willenserklärungen auf. Das Berufungsgericht hat entgegen der Auffassung der Revision insbesondere nicht den Grundsatz einer nach beiden Seiten hin interessengerechten Auslegung, bei der neben allen Umständen des Einzelfalls auch die Gebote von Treu und Glauben zu berücksichtigen sind (§§ 133, 157 BGB; vgl. Senatsurteile vom 27. April 2022 - VIII ZR 304/21, NJW 2022, 2030 Rn. 19 mwN, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt; vom 21. Juli 2021 - VIII ZR 254/20, NJW 2021, 2958 Rn. 68), außer Acht gelassen. Vielmehr entspricht das Ergebnis des Berufungsgerichts einer an diesen Maßstäben ausgerichteten Auslegung. Entgegen der Auffassung der Revision haben die Parteien sich nicht auf die Vereinbarung eines Erhöhungsbetrags beschränkt, sondern in Abänderung des bisherigen Mietvertrags auch eine künftig zu bezahlende Miete in Höhe des neuen Gesamtbetrags festgelegt.

16 (1) Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Zustimmungserklärung der Mieter vom 6. September 2017, die als Entwurf dem Mieterhöhungsverlangen der Beklagten beigefügt war mit der Bitte um Zustimmung zur begehrten Mieterhöhung durch Unterzeichnung und Rücksendung der Erklärung. Die gewählte Formulierung spricht dafür, dass Gegenstand der Vereinbarung die Erhöhung der Miete auf den neuen Gesamtbetrag war und nicht lediglich die Höhe der Veränderung. Denn dort ist ausdrücklich von

der "bisher vereinbarten" Nettokaltmiete, von deren "Veränderung" um 63,43 € und von der "neuen Vereinbarung" von monatlich 674,08 € die Rede.

17 (2) Eine solche Deutung entspricht auch dem Sinn und Zweck der Mieterhöhungsvereinbarung sowie der Interessenlage beider Parteien bei der Erhöhung einer Miete. Denn diese ist darauf gerichtet, den bestehenden Mietvertrag für die Zukunft hinsichtlich der Miethöhe einvernehmlich zu ändern. Entscheidend für die weitere vertragliche Beziehung ist nicht, um welchen Betrag die ursprüngliche Miete erhöht wurde, sondern wie hoch die künftig zu bezahlende Miete ist. Mit einer Mieterhöhungsvereinbarung wollen die Parteien ab dem vereinbarten Termin die bisherige Miete ändern und auf einen neuen Betrag festsetzen. Dementsprechend umfasst der Bindungswille der Parteien regelmäßig nicht nur die Höhe der Änderung, sondern insbesondere auch den neuen Gesamtbetrag. Eine ab Wirksamwerden der Mieterhöhung eintretende Aufgliederung der einheitlich zu bezahlenden Miete in zwei Teile, nämlich in den auf der Änderungsvereinbarung beruhenden Erhöhungsbetrag und in die bis zu diesem Zeitpunkt vereinbarte, auf dem ursprünglichen Mietvertrag beruhende Miete stellte dagegen eine künstliche und lebensfremde Zersplitterung eines einheitlichen Lebenssachverhalts dar, die dem beschriebenen Sinn und Zweck einer Mieterhöhungsvereinbarung sowie der beidseitigen Interessenlage der Parteien zuwiderliefe.

18 (3) Entgegen der Auffassung der Revision kann dieser Auslegung nicht entgegengehalten werden, dass die Mieter mit der Zustimmung zu einer Mieterhöhung nicht auf ihre Rechte aus einem etwaigen Verstoß der bisherigen Miete gegen Regelungen über die "Mietpreisbremse" (§§ 556d ff. BGB) verzichten wollten.

19 Die Revision nimmt nicht in den Blick, dass nicht der subjektive Wille der Mieter maßgeblich ist, sondern das Verständnis eines objektiven Erklärungsempfängers. Das Mieterhöhungsverlangen eines Vermieters ist in der Regel nach dem objektiven Empfängerhorizont so zu verstehen, dass mit der angestrebten Mieterhöhungsvereinbarung der erhöhte Betrag als künftig zu zahlende Miete festgelegt werden soll. Vor diesem Hintergrund kann der vorbehaltlosen Zustimmungserklärung eines Mieters zu einer erhöhten Miete nach objektivem Empfängerhorizont regelmäßig nicht entnommen werden, dass er sich etwaige Rechte wegen einer eventuellen Unzulässigkeit der bisherigen Miete vorbehalten und deshalb nicht der neuen Gesamtmiete, sondern nur dem Erhöhungsbetrag an sich zustimmen wollte. Vielmehr ist eine solche Zustimmung aus Sicht eines objektiven Empfängers dahin zu verstehen, dass der Mieter die erhöhte Miete künftig als vertragsgemäß anerkennt.

20 Dies gilt im Streitfall auch deshalb, weil - unabhängig davon, ob ein Verstoß gegen § 556d BGB bei Mietvertragsschluss vorlag - im Zeitpunkt der Mieterhöhungsvereinbarung ein etwaiger Rückzahlungsanspruch aus § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB wegen zu viel gezahlter Miete mangels Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB aF nicht bestand und auch Anhaltspunkte dafür, dass die Mieter bis zu diesem Zeitpunkt oder im Zug der Zustimmungserklärung zur Mieterhöhung Bedenken gegen die Zulässigkeit der bisherigen Miethöhe vorgebracht hatten, nicht aufgezeigt sind. Vor diesem Hintergrund konnte die Beklagte die uneingeschränkte Zustimmung der Mieter zu dem Mieterhöhungsverlangen nach objektivem Empfängerhorizont nur so deuten, dass hierdurch auch nach dem Willen der Mieter künftig und unabhängig von der Zulässigkeit der bisherigen Miethöhe die erhöhte Miete als vertraglich vereinbart geltend sollte.

- 21 b) Zutreffend hat das Berufungsgericht eine unmittelbare oder analoge Anwendung der Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) auf die nachträgliche Mieterhöhungsvereinbarung abgelehnt.
- 22 aa) Diese Regelungen gelten sowohl nach ihrem Wortlaut als auch nach ihrem Sinn und Zweck sowie nach dem Willen des Gesetzgebers nur für Vereinbarungen der Miete zu Beginn des Mietverhältnisses. Bereits die amtliche Überschrift des entsprechenden Kapitels 1, Unterkapitel 1a spricht von "Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn". Gleiches gilt für die amtliche Überschrift von § 556d BGB ("Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn") sowie für die maßgebliche Grundnorm des § 556d Abs. 1 BGB, wonach die Miete bei einer Wohnung, die in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen darf.
- 23 Nach dem Willen des Gesetzgebers sollte durch diese Vorschrift die zulässige Miete bei Wiedervermietungen von Wohnraum in den betroffenen Gebieten begrenzt werden, um der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken und den Anreiz, Bestandsmieter zu verdrängen, zu vermindern, weil große Mietsteigerungen bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses nicht mehr möglich sein würden (vgl. Begründung des Entwurfs eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung [Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG], BT-Drucks. 18/3121, S. 7, 11, 15 f.). Dieser Zielsetzung entsprechend heißt es in der Gesetzesbegründung, dass die Begrenzung der zulässigen

Miete auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete "nur für den Zeitpunkt der Wiedervermietung" gelte und spätere Mieterhöhungen weiterhin möglich seien (BT-Drucks. 18/3121, S. 16).

24 bb) Im Hinblick auf den hiernach eindeutigen Anwendungsbereich der §§ 556d ff. BGB scheidet eine unmittelbare Anwendung dieser Vorschriften auf eine Mieterhöhungsvereinbarung in einem laufenden Mietverhältnis aus. Ohne Erfolg beruft sich die Revision darauf, dass unter "Beginn des Mietverhältnisses" im Sinne von § 556d Abs. 1 BGB auch der lediglich "finanzielle Neubeginn des Mietverhältnisses" durch eine einvernehmliche Vertragsänderung zu verstehen sei. Ein solches Verständnis ist weder mit dem Wortlaut der Vorschrift noch mit dem beschriebenen Willen des Gesetzgebers sowie dem dargestellten Sinn und Zweck der Vorschrift zu vereinbaren. Die nachträgliche einvernehmliche Mieterhöhung stellt keinen Beginn des Mietverhältnisses dar, sondern lediglich eine Änderung der vertraglichen Vereinbarungen bei fortbestehendem Mietverhältnis. Für eine solche Änderung sollen die Vorschriften über die Mietpreisbremse nach dem in der Begründung des Gesetzentwurfs ausdrücklich niedergelegten Willen des Gesetzgebers aber gerade nicht gelten (BT-Drucks. 18/3121, S. 16).

25 cc) Auch eine analoge Anwendung der genannten Vorschriften auf die Vereinbarung einer Mieterhöhung in einem laufenden Mietverhältnis scheidet aus. Angesichts des eindeutigen gesetzgeberischen Willens, wonach die Vorschriften nur für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Vertragsbeginn und gerade nicht für Mieterhöhungen in einem laufenden Mietverhältnis gelten sollen (BT-Drucks. 18/3121, aaO), fehlt es bereits an einer für eine Analogiebildung erforderlichen planwidrigen Regelungslücke.

26 Zutreffend hat das Berufungsgericht überdies darauf hingewiesen, dass für eine analoge Anwendung ohnehin kein Bedarf besteht, da ein Mieter in einem

bestehenden Mietverhältnis - anders als bei dem Neuabschluss eines Mietverhältnisses - die begehrte Mieterhöhung sorgfältig prüfen und eine Zustimmung hierzu ohne die Gefahr des Verlusts seiner Mietwohnung ablehnen kann. Ein Mieter ist hierbei zudem vor der Höhe nach unzumutbaren Mieterhöhungsverlangen durch die Grenzen des § 558 Abs. 1 BGB (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) und des § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenze) geschützt. Selbst wenn sich - wie die Revision geltend macht - ein Mieter bei einem Mieterhöhungsverlangen eines professionellen Vermieters aus Sorge vor einem Verlust der Wohnung zur Zustimmung gedrängt fühlen könnte, ist seine Situation vor diesem Hintergrund nicht mit derjenigen vor Vertragsschluss bei bestehendem Wohnungsbedarf zu vergleichen.

27

dd) Nur ergänzend weist der Senat darauf hin, dass der Klage selbst bei der von der Revision befürworteten Anwendung der §§ 556d ff. BGB auf eine Mieterhöhungsvereinbarung kein Erfolg beschieden wäre. In diesem Fall wäre die erhöhte Miete nicht der bei Mietbeginn bestehenden ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüberzustellen, sondern daran zu messen, ob sie die im Zeitpunkt der Vertragsänderung geltende ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überstiege. Denn bei einer - unmittelbaren oder analogen - Anwendung des § 556d Abs. 1 BGB auf eine Mieterhöhung entspräche der Zeitpunkt, ab dem die erhöhte Miete zu zahlen wäre, dem Mietbeginn im Sinne dieser Vorschrift. Der Klage liegt jedoch ein Vergleich der erhöhten Miete mit der ortsüblichen Miete bei Mietbeginn zu Grunde, der aber bei der von der Revision befürworteten Anwendung der §§ 556d ff. BGB auf die Mieterhöhungsvereinbarung und dem hiernach erforderlichen Vergleich der erhöhten Miete mit der im Zeitpunkt der Erhöhung geltenden ortsüblichen Vergleichsmiete nicht geeignet wäre, um die geltend gemachten Ansprüche zu begründen. Dass die ab 1. Oktober 2017 vereinbarte Miete die zu diesem Zeitpunkt ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überstieg und damit bei einer Anwendbarkeit von § 556d Abs. 1 BGB auf die

Mieterhöhungsvereinbarung unzulässig gewesen wäre, liegt den Klageanträgen nicht zu Grunde. Dies ist auch weder festgestellt noch zeigt die Revision entsprechendes Vorbringen in den Vorinstanzen auf.

28 c) Ohne Erfolg verweist die Revision darauf, dass bei einer fehlenden Kontrolle der Mieterhöhungsvereinbarung nach den §§ 556d ff. BGB ein Missbrauch durch Vermieter zu befürchten wäre. Sie macht ohne greifbare Anhaltspunkte geltend, insbesondere professionelle Vermieter könnten sich durch die geschickte Präsentation eines Mieterhöhungsverlangens eine "mietpreisbremsenwidrig überhöhte Miete" sowohl für die Zukunft als auch für die Vergangenheit sichern.

29 Auch die Annahme der Revision, es liege - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - nahe, dass die Beklagte die einvernehmliche Mieterhöhung gezielt mit dem Zweck angestrebt habe, "die Mieter ihrer Rechte aus den §§ 556d ff. BGB zu berauben", begründet die klägerseits geltend gemachten Ansprüche nicht. Der Beklagten ist es insbesondere nicht aus Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwehrt, sich auf die vereinbarte Mieterhöhung zu berufen.

30 aa) Eine grundsätzliche Einschränkung von gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsvereinbarungen während eines laufenden Mietverhältnisses wegen einer etwaigen allgemeinen Gefahr eines Rechtsmissbrauchs scheidet aus. Damit verbleibt allein eine Prüfung, ob ein konkretes Verhalten im Einzelfall einen Rechtsmissbrauch nach § 242 BGB darstellt. Ein solches Verhalten ist der Beklagten jedoch nicht anzulasten.

31 bb) Ohne Erfolg wendet sich die Revision dagegen, dass das Berufungsgericht ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Beklagten in Form einer bewussten Umgehung der Regelungen über die Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn (§§ 556d ff. BGB) verneint hat. Die diesbezüglich vom Berufungsgericht

vorgenommene, im Revisionsverfahren nur eingeschränkt überprüfbare tatrichterliche Würdigung ist im Ergebnis nicht zu beanstanden. Die von der Revision geltend gemachte Differenz zwischen dem Mieterhöhungsbetrag von 63,43 € und der angeblich um 83,57 € überhöhten ursprünglichen Miete bietet keine tragfähigen Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte die einvernehmliche Mieterhöhung gezielt mit dem Zweck angestrebt hätte, die Mieter ihrer Rechte aus den §§ 556d ff. BGB "zu berauben".

32 (1) Die Revision nimmt bei dem von ihr erhobenen Vorwurf des Rechtsmissbrauchs nicht hinreichend in den Blick, dass ein Vermieter grundsätzlich unter den Voraussetzungen des § 558 BGB eine Mieterhöhung verlangen kann, allein durch ein solches Verlangen jedoch noch keine Mieterhöhung zu Stande kommt. Vielmehr bedarf es hierfür der Zustimmung des Mieters. Eine Pflicht zur Zustimmung besteht nur in den Grenzen des § 558 Abs. 1 und 3 BGB. Ein Mieter muss hiernach insbesondere nicht einer Mieterhöhung über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus zustimmen, so dass er hinreichend vor überhöhten Mieterhöhungsverlangen geschützt ist. Einem Mieter obliegt es im eigenen Interesse, das Mieterhöhungsverlangen sorgfältig - gegebenenfalls auch mit professioneller Hilfe - daraufhin zu prüfen, ob die Voraussetzungen einer Zustimmungspflicht vorliegen, und - sollte dies nicht der Fall sein - eine Zustimmung hierzu gegebenenfalls abzulehnen (vgl. Senatsurteil vom 16. Dezember 2020 - VIII ZR 367/18, WuM 2021, 109 Rn. 33). Stimmt er einem Mieterhöhungsverlangen jedoch zu, kommt es für die Wirksamkeit der hierdurch begründeten Mieterhöhungsvereinbarung nicht darauf an, ob das Mieterhöhungsbegehren des Vermieters den formellen Anforderungen des § 558a BGB entsprochen und dem Vermieter ein materieller Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung (§ 558 Abs. 1 BGB) zugestanden hat (vgl. Senatsurteil vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 234/18, NJW-RR 2020, 523 Rn. 15). Nichts anderes gilt hinsichtlich der

Frage, ob die ursprünglich vereinbarte Miete die nach den §§ 556d ff. BGB zulässige Höhe überschritt. Denn auch diese Überprüfung und die Geltendmachung etwaiger Rechte bei einem Überschreiten der zulässigen Miethöhe obliegen einem Mieter im eigenen Interesse. Dies gilt gerade auch im Zusammenhang mit einem Mieterhöhungsverlangen. Stimmt ein Mieter diesem zu, erkennt er den erhöhten Betrag ab diesem Zeitpunkt als die fortan geltende Miete an und kann sich grundsätzlich nicht mehr darauf berufen, dass die ursprünglich vereinbarte Miete zu hoch gewesen sei.

33 (2) Vor diesem Hintergrund ist es in der Regel nicht rechtsmissbräuchlich, wenn ein Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen stellt und sich gegenüber einem Rückforderungsbegehren eines Mieters nach § 556d Abs. 1, § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB auf die durch Zustimmung des Mieters hierzu zustande gekommene zwischenzeitliche Mieterhöhungsvereinbarung beruft. Ob im Einzelfall unter besonderen Umständen etwas anderes gelten könnte, kann dahingestellt bleiben. Denn hier jedenfalls sind Anhaltspunkte für ein missbräuchliches Verhalten der Beklagten nicht dargetan. Das Verlangen einer Mieterhöhung um rund 10 Prozent nach einer Mietzeit von mehr als einem Jahr lässt - entgegen der Auffassung der Revision - nicht auf die Absicht der Beklagten schließen, eine etwaige teilweise Unwirksamkeit der bisherigen Miethöhe nach §§ 556d ff. BGB zu verschleiern, selbst wenn der Mieterhöhungsbetrag niedriger sein sollte als eine etwa nach § 556d Abs. 1 BGB überhöhte Miete. Sonstiges vom Berufungsgericht übergangenes Vorbringen der Klägerin, von dem auf ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Beklagten geschlossen werden könnte, zeigt die Revision nicht auf. Besondere Umstände, wie etwa eine bewusste Täuschung der Mieter oder die Ausübung von Zwang, sind nicht dargetan.

34 2. Nach alledem besteht ein Anspruch auf Rückzahlung von zu viel gezahlter Miete für Januar 2019 nicht. Auch bestand bereits bei Klageerhebung ein

Anspruch auf eine Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB nicht, so dass der Antrag auf Feststellung der Erledigung des Auskunftsbegehrens zu Recht abgewiesen wurde. Denn diese Vorschrift gewährt ein Auskunftsrecht (nur) bezüglich der Tatsachen, die für die Überprüfung der Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den §§ 556d ff. BGB maßgeblich sind. Eine nach diesen Vorschriften zu überprüfende Miete lag indes ab Wirksamwerden der Mieterhöhung nicht mehr vor.

35 Im Hinblick darauf, dass die Forderungen, die vorgerichtlich gegenüber der Beklagten geltend gemacht wurden, nicht bestanden, kommt auch ein Anspruch auf Ersatz der hierfür aufgewandten Rechtsverfolgungskosten nicht in Betracht.

Dr. Fetzer

Dr. Liebert

Dr. Schmidt

Wiegand

Dr. Matussek

Vorinstanzen:

AG Wedding, Entscheidung vom 12.10.2020 - 22c C 82/20 -

LG Berlin, Entscheidung vom 31.08.2021 - 63 S 232/20 -