



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 75/23

Verkündet am:
29. November 2023
Reiter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556d Abs. 1, § 556e Abs. 1, § 556g Abs. 1, Abs. 1a Satz 1 Nr. 1, Satz 2

Es genügt den inhaltlichen Anforderungen der vorvertraglichen Auskunftspflicht nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB, wenn der Vermieter, der sich auf den Ausnahmetatbestand des § 556e Abs. 1 BGB berufen will, dem Mieter die Höhe der mit dem Vormieter vertraglich vereinbarten Vormiete mitteilt. Eine Verpflichtung des Vermieters, nicht nur die ihm ohne weiteres bekannte vertraglich vereinbarte Vormiete anzugeben, sondern diese auf ihre Zulässigkeit nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB zu überprüfen und nur die hiernach zulässige Miete mitzuteilen, ergibt sich hingegen aus § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB grundsätzlich nicht.

BGH, Urteil vom 29. November 2023 - VIII ZR 75/23 - LG Berlin
AG Mitte

ECLI:DE:BGH:2023:291123UVIIIZR75.23.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. November 2023 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Büniger, 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 67 - vom 2. März 2023 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 des Mieters einer Wohnung der beklagten Vermieterin Ansprüche gegen diese 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 dem Mieter besteht seit dem 16. Juli 2019 ein Mietverhältnis über eine 49,39 m² große Wohnung, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete betrug monatlich 822,73 € (16,66 €/m²). Die ortsübliche Vergleichsmiete lag bei 7,33 €/m².

- 3 In dem der Vermietung an den derzeitigen Mieter vorangegangenen Mietverhältnis zwischen der Beklagten und dem Vormieter, das von Juni 2017 bis Juni 2019 bestand, war eine monatliche Nettokaltmiete von zunächst 800 € vereinbart worden, die sich im Laufe des Mietverhältnisses gemäß § 557b BGB auf monatlich 822,73 € erhöhte. Zuvor hatte die Beklagte die streitgegenständliche Wohnung seit 1. März 2015 zu einer monatlichen Nettokaltmiete von zuletzt 700,95 € vermietet (im Folgenden: Vor-Vormiete).
- 4 Vor Abschluss des Mietvertrags informierte die Beklagte den Mieter mit Schreiben vom 25. Juni 2019 unter Verweis auf § 556g Abs. 1a BGB darüber, dass die monatliche Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses 812,47 € und zum Zeitpunkt der Beendigung des Vormietverhältnisses 822,73 € nettokalt betragen habe.
- 5 Der Mieter trat seine 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.
- 6 Mit Schreiben vom 1. September 2021 rügte die Klägerin gegenüber der Beklagten - unter Berufung auf die Beauftragung durch den 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.
- 7 Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin zunächst Auskunft bezüglich der Höhe der Vormieten für die streitgegenständliche Wohnung sowie bezüglich diese betreffende vorangegangene bauliche Maßnahmen begehrt. Weiter hat sie Ansprüche auf Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von 424,28 € für den Monat September 2021 und auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.295,43 €, jeweils nebst Zinsen, geltend gemacht. Nachdem

die Beklagte die begehrten Auskünfte zu den Vormieten 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 erster Instanz Erfolg gehabt. Die Beklagte hat gegen das erstinstanzliche Urteil zunächst vollumfänglich Berufung eingelegt, diese in der mündlichen Verhandlung jedoch hinsichtlich der Auskunftsansprüche sowie insoweit zurückgenommen, als das Amtsgericht sie verurteilt hat, für September 2021 Miete in Höhe von 121,78 € zurückzuzahlen und Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 627,13 € zu erstatten. Das Berufungsgericht hat unter teilweiser Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung in diesem Umfang - insoweit klarstellend - aufrechterhalten und die Zahlungsanträge im Übrigen auf die Berufung der Beklagten abgewiesen.

9 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Antrag auf Zurückweisung der Berufung weiter.

Entscheidungsgründe:

10 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

11 Das Berufungsgericht (LG Berlin, Urteil vom 2. März 2023 - 67 S 215/22, juris) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

12 Die von dem Mieter geschuldete Nettokaltmiete habe sich auf monatlich 700,95 € belaufen. Die Beklagte könne sich bezüglich der zulässigen Miethöhe

gemäß § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB darauf berufen, dass sie mit dessen Vor-Vormieter vor Inkrafttreten der Regelungen der §§ 556d ff. BGB wirksam eine Miete in dieser Höhe vereinbart habe. Der Geltendmachung dieser Vor-Vormiete stehe es nicht entgegen, dass mit dem unmittelbaren Vormieter ein hiervon abweichender höherer und die Preisgrenze der §§ 556d ff. BGB überschreitender Mietzins vereinbart worden sei. Denn für § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB sei die Vormiete in ihrer zulässigen und damit tatsächlich geschuldeten Höhe, mithin hier in Höhe der Vor-Vormiete von 700,95 €, maßgeblich.

13 Der Beklagten sei es nicht deshalb gemäß § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB verwehrt, sich auf die Vormiete gemäß § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB zu berufen, weil sie im Rahmen der Auskunftserteilung vor Vertragsschluss lediglich die mit dem Vormieter tatsächlich vereinbarte und von diesem zuletzt gezahlte, nicht jedoch die geschuldete Vormiete in ihrer preisrechtlich zulässigen Höhe angegeben habe. Der Sanktionstatbestand des § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB sei nicht erfüllt. Dieser greife nur dann ein, wenn der Vermieter die nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB aF erforderliche Auskunft über die Höhe der Vormiete nicht erteilt habe. Die Beklagte habe indes eine Auskunft erteilt, wenn auch nicht zur Höhe der geschuldeten, sondern nur zur Höhe der vereinbarten Vormiete. Die Auslegung der Vorschrift des § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB ergebe, dass diese in einer solchen Konstellation nicht gelte. Denn sie regle nur den Fall einer nicht erteilten, nicht jedoch den Fall einer bezüglich der geschuldeten Vormiete unrichtigen Auskunft. Eine analoge Anwendung dieser Vorschrift komme bereits mangels einer planwidrigen Regelungslücke nicht in Betracht.

14 Bei einer demnach in Höhe der Vor-Vormiete geschuldeten monatlichen Nettokaltmiete von 700,95 € bestehe ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete für September 2021 nur in Höhe von 121,78 €, zu dessen Zahlung die Beklagte nach der teilweisen Berufungsrücknahme bereits rechtskräftig durch das

Amtsgericht verurteilt sei. Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten könne die Klägerin dementsprechend nur unter Ansatz eines Gegenstandswerts von 121,78 €, mithin in Höhe von 627,13 €, verlangen. Auch insoweit sei die Verurteilung der Beklagten durch das Amtsgericht rechtskräftig. Die weitergehende Verurteilung der Beklagten zur Zahlung rückständiger Miete sowie weiterer Rechtsverfolgungskosten durch das Amtsgericht sei somit auf die Berufung der Beklagten aufzuheben und die Klage insoweit abzuweisen.

II.

15 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung - teilweise allerdings nur im Ergebnis - stand. Die Revision ist daher zurückzuweisen.

16 Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei entschieden, dass der Klägerin aus abgetretenem Recht 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 September 2021 und 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 nicht zustehen. Zu Recht hat das Berufungsgericht hierbei unter Anwendung der Ausnahmegvorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB einen Anspruch der Beklagten auf Zahlung einer Miete in Höhe der Vormiete, soweit diese ihrerseits auf der Grundlage der Vor-Vormiete nach § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB zulässig war, für gegeben erachtet (hierzu nachfolgend unter 1). Im Ergebnis rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht weiter entschieden, dass es der Beklagten nicht gemäß § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB verwehrt ist, sich auf die nach § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB geschuldete Vormiete in Höhe der Vor-Vormiete zu berufen (hierzu nachfolgend unter 2).

- 17 1. Die nach den Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe zulässige
Miete betrug entsprechend der gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB in Verbin-
dung mit § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB geschuldeten Vormiete auf Grund der in die-
ser Höhe wirksam vereinbarten Vor-Vormiete monatlich 700,95 € nettokalt.
- 18 a) Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass eine Vereinba-
rung 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 Vergleichs-
miete 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. Se-
natsurteil vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 229/22, NZM 2023, 762 Rn. 16 ff. mwN).
- 19 b) Hiernach ist im vorliegenden Fall die zulässige und damit gemäß
§ 556g Abs. 1 Satz 2 BGB wirksam vereinbarte Miete an der Vormiete zu bemes-
sen, 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.
- 20 Die Anwendung von § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB scheidet entgegen der
Auffassung der Revision nicht aus, weil in dem ebenfalls bereits den Regelungen
der §§ 556d ff. BGB unterliegenden Vormietverhältnis eine hiernach unzulässig
überhöhte Miete vereinbart worden war. Vielmehr ist als geschuldete Vormiete in
diesem Fall - 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 (vgl. Senatsurteil vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 229/22, NZM 2023, 762
Rn. 20 ff. mwN). Dies gilt auch dann, wenn sich die in dem Vormietverhältnis
zulässige Miethöhe - wie hier - ihrerseits auf Grund einer Anwendung von
§ 556e Abs. 1 Satz 1 BGB, also unter Heranziehung der Vor-Vormiete, bestimmt
(Senatsurteil vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 229/22, aaO mwN). Dies ergibt sich

bereits aus dem Wortlaut des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB und wird durch die historische und teleologische Auslegung dieser Vorschrift anhand der Gesetzesbegründung und der vom Gesetzgeber verfolgten Zielrichtung bestätigt. Wegen der Einzelheiten wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die vorstehend genannte grundlegende Entscheidung des Senats hierzu vom 19. Juli 2023 (VIII ZR 229/22, aaO), die auch auf sämtliche von der Revision im vorliegenden Verfahren gegen die Heranziehung der Vor-Vormiete vorgebrachten Argumente eingeht, verwiesen.

21 2. Im Ergebnis rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht weiter entschieden, dass die Beklagte nicht nach § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB daran gehindert ist, sich auf die nach § 556e Abs. 1 BGB zulässige Vormiete zu berufen. Diese 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.

22 Die 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 sie den Mieter schriftlich vor Abgabe von dessen Vertragserklärung darüber informiert hat, die monatliche Vormiete habe ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses 812,47 € und zum Zeitpunkt von dessen Beendigung 822,73 € nettokalt betragen.

23 Entgegen der Auffassung der Revision ist der Regelung des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB aF grundsätzlich eine Verpflichtung des Vermieters, nicht nur die ihm ohne weiteres bekannte vertraglich vereinbarte Vormiete anzu-

geben, sondern - was ihm allerdings unbenommen bleibt - diese auf ihre Zulässigkeit nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB zu überprüfen und nur die hiernach zulässige Miete mitzuteilen, nicht zu entnehmen (ebenso BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand: 1. Juli 2023, § 556g Rn. 63 und Fn. 106; aA Siegmund in Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 556g BGB Rn. 16; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl., § 556g BGB Rn. 27e).

24 a) Dem Wortlaut des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB aF, wonach im Fall des § 556e Abs. 1 BGB Auskunft darüber zu erteilen ist, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war, ist nicht zu entnehmen, ob mit Vormiete im Sinne dieser Regelung die vertraglich vereinbarte oder die nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB rechtlich geschuldete Vormiete gemeint ist. Beide Möglichkeiten lassen sich mit dem Wortlaut vereinbaren. Auch der Verweis in dem Gesetzestext darauf, dass der Vermieter "im Fall des § 556e Abs. 1 BGB" Auskunft über die Vormiete zu erteilen habe, besagt nicht, dass der Gesetzgeber damit auch die dortige Definition der Vormiete als die zuletzt geschuldete Miete für den Inhalt der nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB aF zu erteilenden Auskunft heranziehen wollte. Der Verweis kann auch lediglich der Festlegung der Voraussetzungen der Auskunftspflicht - nämlich "im Fall des § 556e Abs. 1 BGB", also wenn der Vermieter sich auf diese Vorschrift berufen will - dienen, ohne dass ihm eine Bedeutung für den vom Gesetzgeber vorgesehenen Inhalt der Auskunft zukommt.

25 b) Sowohl die historische als auch die teleologische Auslegung des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB aF anhand der Gesetzesbegründung und der von dem Gesetzgeber verfolgten Zielrichtung ergeben jedoch, dass die Angabe der vereinbarten Vormiete für die Erteilung der hiernach erforderlichen Auskunft genügt, unabhängig davon, ob die vereinbarte Vormiete ihrerseits nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB unzulässig überhöht und die Vereinbarung der

Miethöhe in dem Vormietvertrag deshalb nach § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB teilweise unwirksam war.

26 (aa) Durch die Einführung der vorvertraglichen Auskunftspflichten nach § 556g Abs. 1a BGB mit Wirkung vom 1. Januar 2019 durch das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache vom 18. Dezember 2018 (Mietrechtsanpassungsgesetz - MietAnpG, BGBl. I S. 2648) wollte der Gesetzgeber erreichen, dass ein Mieter bereits bei Begründung des Mietverhältnisses erfährt, ob der Vermieter sich bezüglich der zulässigen Höhe der von ihm verlangten Miete auf eine Ausnahme nach §§ 556e oder 556f BGB beruft beziehungsweise später berufen kann (vgl. Gesetzesbegründung, BT-Drucks. 19/4672, S. 1). Ein Vermieter, der eine derartige Ausnahme für sich in Anspruch nehmen möchte, sollte deshalb dazu verpflichtet werden, den Mieter vorab über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands zu informieren (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 12, 26). Ein Mieter, dem eine entsprechende Auskunft nicht erteilt wurde, sollte dagegen darauf vertrauen können, dass nur die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete verlangt werden darf (BT-Drucks. 19/4672, S. 28).

27 In Kombination mit der Regelung des § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB, wonach sich ein Vermieter, der die Auskunft vorab nicht erteilt, auf eine nach den Ausnahmetatbeständen zulässige Miete (vorübergehend) nicht berufen kann, wollte der Gesetzgeber einen erheblichen Anreiz für den Vermieter schaffen, sich vor Vertragsschluss aktiv Gedanken über die für die Wohnung zulässige Miete zu machen, wenn er nicht einen Rechtsverlust riskieren wollte, und den Mieter vor Vertragsschluss über das Vorliegen eines etwaigen Ausnahmetatbestands zu informieren (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 26 f.). Zugleich wollte er mit der Regelung dieses Rechtsverlusts bewirken, dass ein Mieter nicht darauf angewiesen ist, den

vorvertraglichen Auskunftsanspruch (gegebenenfalls bereits vor Vertragsschluss) gerichtlich durchsetzen zu müssen (BT-Drucks. 19/4672, S. 26).

28 Ziel der Neuregelung einer vorvertraglichen Auskunftspflicht war es dabei nicht, dem Mieter bereits zu diesem Zeitpunkt alle Informationen zur Verfügung zu stellen, die er für eine eigenständige Prüfung der höchstzulässigen Miete auf der Grundlage der Ausnahmetatbestände benötigt. Der Gesetzgeber ging vielmehr davon aus, dass es dem Mieter vor Vertragsschluss vor allem darauf ankommt zu wissen, ob ein Ausnahmetatbestand vorliegt (vgl. Gesetzesbegründung, BT-Drucks. 19/4672, S. 28). Dementsprechend sind die vorvertraglichen Auskunftspflichten nach § 556g Abs. 1a BGB von dem Gesetzgeber bewusst niederschwellig gehalten. Die hiernach von dem Vermieter mitzuteilenden Umstände ermöglichen dem Mieter nicht die Überprüfung, ob ein Ausnahmetatbestand nach § 556e BGB oder § 556f BGB tatsächlich vorliegt und die von dem Vermieter verlangte Miete nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB zulässig ist. Sie informieren ihn lediglich darüber, dass nach der Auffassung des Vermieters ein Ausnahmetatbestand nach § 556e BGB oder § 556f BGB in Betracht kommt und welcher dies ist. Für weitergehende Informationen zu den vom Vermieter ausweislich seiner Auskunft für gegeben erachteten Ausnahmetatbeständen verweist der Gesetzgeber den Mieter auf den allgemeinen Auskunftsanspruch nach § 556g Abs. 3 BGB (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 27, 28; Senatsurteil vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 9/22, WuM 2022, 468 Rn. 53 [zum Umfang der Auskunftspflicht nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB]).

29 An dieser gesetzlichen Ausgestaltung der vorvertraglichen Auskunftspflicht ändert sich nichts durch die von der Revision in Bezug genommenen Erwägungen in der Gesetzesbegründung, wonach es das Ziel der Auskunftspflicht sei, die Regelungen zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn für die Mieter handhabbarer und wirksamer zu gestalten (BT-Drucks. 19/4672,

S. 14), und wonach die mit der Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn verfolgten Wirkungen grundsätzlich nur dann erreicht würden, wenn der Mieter die notwendigen Informationen zur Ermittlung der zulässigen Miethöhe erhalte, ohne dass er gegenüber dem Vermieter aktiv tätig zu werden brauche (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 14). Gleiches gilt hinsichtlich der Ausführungen in der Gesetzesbegründung, wonach der Mieter noch vor Abgabe seiner Vertragserklärung prüfen beziehungsweise abschätzen können solle, ob die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe bei Mietbeginn eingehalten werde (BT-Drucks. 19/4672, S. 27) und ob die Zulässigkeit der Miete auf einer Ausnahme beruhe (BT-Drucks. 19/4672, S. 12).

30 Zwar könnten diese Formulierungen isoliert betrachtet dafür sprechen, dass dem Mieter schon vor Abgabe seiner Vertragserklärung alle Umstände mitgeteilt werden sollten, die er für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigt. Der Gesetzgeber hat mit § 556g Abs. 1a BGB eine solche umfassende Auskunftspflicht jedoch gerade nicht eingeführt. Vielmehr hat er dem Vermieter lediglich die Mitteilung von Umständen auferlegt, die den Mieter über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands aus Sicht des Vermieters informieren und ihm eine erste Einschätzung der Zulässigkeit der von dem Vermieter verlangten Miete, nicht jedoch deren vollständige Überprüfung ermöglichen.

31 (bb) Das von dem Gesetzgeber somit durch die Einführung einer vorvertraglichen Auskunftspflicht bezweckte Ziel einer Information des Mieters darüber, dass - zumindest nach Auffassung des Vermieters - ein Ausnahmetatbestand in Betracht kommt, wird im Fall des § 556e Abs. 1 BGB durch die Mitteilung der Höhe der vertraglich vereinbarten Vormiete hinreichend erfüllt. Für den Mieter besteht bereits durch diese Information kein begründeter Anlass mehr, darauf zu

vertrauen, dass von ihm nur die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete verlangt werden darf. Der Mitteilung der geschuldeten Vormiete bedarf es hierfür nicht.

32 (cc) Der Umstand, dass der Mieter allein auf der Grundlage der Information über die vertraglich vereinbarte Vormiete die von ihm rechtlich geschuldete Miete nicht bestimmen kann, spricht - entgegen der Auffassung der Revision - somit nicht dafür, dass der Vermieter nach dem Willen des Gesetzgebers die rechtlich geschuldete Vormiete mitzuteilen hat.

33 Abgesehen davon genügt für eine eigenständige Prüfung der zulässigen Miete durch den Mieter auch die Angabe der nach Auffassung des Vermieters rechtlich geschuldeten Vormiete nicht. Deren Bestimmung erfordert im Fall des § 556e Abs. 1 BGB vielmehr insbesondere die Kenntnis des Beginns des Vormietverhältnisses sowie eines etwaigen Vor-Vormietverhältnisses, der Höhe der Vor-Vormiete sowie der Kriterien, die für die Bemessung der für die Vormiete und gegebenenfalls auch die Vor-Vormiete relevanten ortsüblichen Vergleichsmiete entscheidend sind. Eine auch diese Umstände umfassende Auskunftspflicht hat der Gesetzgeber indes gerade nicht eingeführt. Vielmehr hat er unter Verweis darauf, dass der Mieter weitergehende Informationen aus dem Vormietverhältnis nach § 556g Abs. 3 BGB verlangen könne, die bloße Angabe der Höhe der Vormiete für ausreichend gehalten (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 27). Die Mitteilung der geschuldeten Vormiete würde dem Mieter deshalb keinen entscheidenden Vorteil gegenüber der Mitteilung der vertraglich vereinbarten Vormiete bringen.

34 (dd) Vor diesem Hintergrund trägt auch das von der Revision für das Bestehen einer vorvertraglichen Auskunftspflicht über die geschuldete Vormiete angeführte Argument nicht, dass ein Mieter, der vor Abgabe seiner Vertragserklärung nur die Information über die mit dem Vermieter vereinbarte Vormiete erhalte,

entgegen der gesetzgeberischen Intention dazu gezwungen werde, bereits vorvertraglich Auskunftsansprüche geltend zu machen mit der Gefahr, deshalb aus dem Bewerberfeld auszuschneiden. Denn - wie ausgeführt - könnte ein Mieter die Zulässigkeit der verlangten Miete nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB bei Angabe der geschuldeten Vormiete grundsätzlich ebenfalls nicht verlässlich beurteilen und wäre auch in diesem Fall auf weitergehende Auskünfte angewiesen.

35 Er ist nicht gezwungen, diese vorvertraglich geltend zu machen und sich bei einem angespannten Wohnungsmarkt und einer Bewerberüberzahl möglicherweise der Gefahr auszusetzen, deshalb nicht als Mieter ausgewählt zu werden. Denn er ist durch die Möglichkeit, nach Vertragsschluss gemäß § 556g Abs. 3 BGB Auskunft zu verlangen und eine Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB zu erheben, hinreichend davor geschützt, eine überhöhte Miete zahlen zu müssen.

36 (ee) Unerheblich ist auch das Vorbringen der Revision, der Gesetzgeber habe mit der Auskunftspflicht nach § 556g Abs. 1a BGB den Missstand beheben wollen, dass sich das konkrete Mietniveau entgegen den mit der sogenannten Mietpreisbremse bezweckten Folgen in vielen Fällen oberhalb von 110% der ortsüblichen Vergleichsmiete befinde, weil sich der Vermieter auf eine höhere Vormiete berufen habe und für den Mieter oftmals nicht beurteilbar gewesen sei, ob die verlangte Miete zulässig sei. Denn diese Beurteilung ist ihm - wie ausgeführt - grundsätzlich auch bei Mitteilung der geschuldeten Vormiete nicht möglich.

37 (ff) Eine Erstreckung der vorvertraglichen Auskunftspflicht des Vermieters auf die rechtlich nach §§ 556d ff. BGB zulässige Vormiete widerspräche auch dem Willen des Gesetzgebers, den Vermieter lediglich zur Auskunft über ihm ohnehin bekannte Umstände zu verpflichten.

38

(1) Der Gesetzgeber wollte den Vermieter mit dieser Auskunftspflicht zwar dazu veranlassen, sich bereits vor Vertragsschluss aktiv Gedanken über die Höhe der zulässigen Miete zu machen (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 27). Dabei ist er allerdings davon ausgegangen, dass dem Vermieter die zu erteilenden Informationen ohne weiteres bekannt (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 14, 28) und für die Erteilung der Auskunft lediglich "zwei Minuten Zeitaufwand anzusetzen" sind (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 19). Bei einem Vormietverhältnis, das seinerseits bereits den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) unterlag, ist dem Vermieter indes nur die mit dem Vormieter vertraglich vereinbarte Vormiete ohne weiteres bekannt, nicht jedoch die nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB zulässige Vormiete. Hierbei handelt es sich anders als bei der vertraglich vereinbarten Vormiete nicht um eine feststehende Größe, die von dem Vermieter einfach und eindeutig benannt werden könnte. Vielmehr ist die Bestimmung der nach §§ 556d ff. BGB zulässigen Höchstmiete oftmals mit praktischen Problemen und Unsicherheiten verbunden, wovon auch der Gesetzgeber bei Einfügung der Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in das Bürgerliche Gesetzbuch mit Wirkung vom 1. Juni 2015 durch das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG; BGBl. 2015 I S. 610) ausging (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 32). Mit der vorvertraglichen Auskunftspflicht wollte der Gesetzgeber - wie nicht zuletzt die Angabe eines Zeitaufwands von zwei Minuten in der Gesetzesbegründung zeigt - dem Vermieter indes nicht eine umfangreiche und mit Unsicherheiten verbundene Ermittlung der nach §§ 556d ff. BGB zulässigen Vormiete auferlegen, sondern ihn ersichtlich lediglich dazu verpflichten, den Mieter unter Mitteilung ihm ohnehin bekannter Umstände (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 14, 28) darüber zu informieren, dass er einen Ausnahmetatbestand

für die zulässige Miethöhe in Anspruch nimmt. Dem entspricht es allein, von dem Vermieter lediglich die Angabe der vertraglich vereinbarten Vormiete zu verlangen.

39 Vor diesem Hintergrund ergibt sich auch daraus, dass der Gesetzgeber dem Vermieter in der hier anzuwendenden, bis zum 31. März 2020 geltenden Fassung des § 556g Abs. 1a Nr. 1 BGB die Angabe, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war, auferlegt hat, entgegen der Auffassung der Revision nicht, dass er von ihm auch die Mitteilung der zu diesem Zeitpunkt rechtlich geschuldeten Vormiete verlangen wollte. Mit dieser - für ab 1. April 2020 entstandene Mietverhältnisse ohnehin nicht mehr geltenden (vgl. hierzu BT-Drucks. 19/17156 [Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz], S. 3, 6) - Regelung ging es dem Gesetzgeber lediglich um eine zeitliche Vorverlagerung im Hinblick darauf, dass nach § 556e Abs. 1 Satz 2 BGB Mietminderungen sowie im letzten Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses getroffene Vereinbarungen über Mieterhöhungen bei der Ermittlung der für die zulässige Höhe der Miete im neuen Mietverhältnis relevanten Vormiete unberücksichtigt bleiben (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 27). Eine inhaltliche Aussage dahingehend, dass sich die Auskunft auf die nach §§ 556d ff. BGB zulässige Vormiete zu beziehen hat, war damit nicht verbunden.

40 (2) Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich auch daraus, dass in der Gesetzesbegründung ausgeführt wird, der Vermieter müsse Auskunft darüber erteilen, dass ein Ausnahmetatbestand vorliege (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 12 und 14), und die Auskunftsverpflichtung sei auf Fälle beschränkt, in denen die geforderte Miete aufgrund der Ausnahmetatbestände nach § 556e BGB und § 556f BGB zulässig sei, der Vermieter sich also auf diese berufen könne (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 14), nicht, dass der Gesetzgeber diesen zur Überprüfung

der rechtlichen Zulässigkeit der mit dem Vormieter vereinbarten Vormiete verpflichten wollte.

41 (gg) Gegen eine Auskunftspflicht des Vermieters über die rechtlich geschuldete Vormiete spricht weiter, dass eine solche - dem Willen des Gesetzgebers widersprechend - zu weiterem erheblichen Streitpotenzial zwischen den Mietvertragsparteien führte. Denn anders als eine Auskunftspflicht über die vertraglich vereinbarte Vormiete begründete eine Auskunftspflicht über die nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB geschuldete Vormiete im Hinblick auf die auch von dem Gesetzgeber gesehenen Schwierigkeiten, diese zutreffend zu ermitteln, für den Vermieter die nicht unerhebliche Gefahr einer fehlerhaften Auskunft. Streitigkeiten über die Richtigkeit der erteilten Auskunft wären hierdurch vorgezeichnet. Dies würde aber der Intention des Gesetzgebers zuwiderlaufen, den Rechtsfrieden zwischen den Mietvertragsparteien durch die Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn nicht über Gebühr zu beeinträchtigen und durch eine ausgewogene Regelung der Rechtsfolgen einer unzulässig überhöhten Mietvereinbarung auf die praktischen Probleme, die sich bei der Bestimmung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn ergeben können, sowie die bei deren Ermittlung bestehende Unsicherheiten zu reagieren (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 32; Senatsurteil vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 229/22, NZM 2023, 762 Rn. 30). Zugleich würde ein Teil der grundsätzlich materiell-rechtlichen Prüfung, ob die vereinbarte Miete nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB zulässig ist, nämlich die Prüfung der geschuldeten Vormiete, auf die formale Ebene der Auskunftserteilung vorverlagert, was nicht sachgerecht wäre.

42 (hh) Hinzu kommt, dass der Vermieter auch sonst grundsätzlich nicht verpflichtet ist, dem Mieter die Höhe der von ihm verlangten Miete zu erläutern, seine diesbezügliche interne Berechnung und deren Grundlage offenzulegen oder dem Mieter die Zulässigkeit der Miete nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB

nachzuweisen. Selbst bei Geltendmachung des Auskunftsanspruchs nach § 556g Abs. 3 BGB ist der Vermieter nur gehalten, dem Mieter die Tatsachen mitzuteilen, die dieser zur Feststellung der ortsüblichen Miete oder eines Sonderstatbestands (§§ 556e, 556f BGB) benötigt (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 34 f.). Seine eigene Berechnung und deren Ergebnis muss der Vermieter dagegen auch in diesem Fall nicht offenlegen. Es stünde hiermit in Widerspruch, wenn von ihm im Rahmen der vorvertraglichen Auskunftspflicht verlangt würde, nicht nur die tatsächlich vereinbarte Vormiete, sondern die aus Sicht des Vermieters nach seinen Berechnungen nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB geschuldete Vormiete mitzuteilen.

43 3. Nach alledem konnte sich die Beklagte hier gegenüber dem Mieter auf die geschuldete Vormiete von monatlich 700,95 € 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 im Mietvertrag zwischen der Beklagten und dem Mieter vereinbarte Nettokaltmiete in Höhe von 121,78 € darüber hinausgeht, ist die Vereinbarung gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB unwirksam.

44 Da der Mieter für September 2021 eine Nettokaltmiete in Höhe von 822,73 € gezahlt hat, liegt für diesen Monat somit eine Überzahlung in Höhe eines Betrags von 121,78 € vor. Zu dessen Rückzahlung ist die Beklagte bereits durch das insoweit von ihr nicht mehr angegriffene Urteil des Amtsgerichts, dessen Tenor das Berufungsgericht diesbezüglich klarstellend nochmals neu gefasst hat, verurteilt worden. Den im Berufungsverfahren geltend gemachten weitergehenden Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete für September 2021 hat das Berufungsgericht dagegen zu Recht verneint, weil eine den vorgenannten

Betrag übersteigende Überzahlung nicht vorliegt. Ob einem Rückzahlungsanspruch auch die Vorschrift des § 556g Abs. 2 Satz 2 BGB entgegenstehe, wie die Revisionserwiderung geltend macht, kann deshalb dahingestellt bleiben.

45 4. Zutreffend hat das Berufungsgericht dementsprechend auch den dem Grunde nach aus § 280 Abs. 1, § 249 Abs. 1, § 257, § 398 BGB, § 4 Abs. 5 RDGEG aF bestehenden Anspruch der Klägerin auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten (vgl. hierzu Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 116 ff.) nur insoweit für begründet gehalten, als sich diese auf den berechtigt geltend gemachten Überschreibungsbetrag beziehen, mithin auf einen Betrag in Höhe von 121,78 € (vgl. Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 116), und hat unter Zugrundelegung dieses Überschreibungsbetrags rechtsfehlerfrei einen Anspruch der Klägerin auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 627,13 € für gegeben erachtet.

Dr. Bünger

Dr. Liebert

Dr. Schmidt

Wiegand

Dr. Matussek

Vorinstanzen:

AG Mitte, Entscheidung vom 04.08.2022 - 21 C 269/21 -

LG Berlin, Entscheidung vom 02.03.2023 - 67 S 215/22 -