



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 104/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 556f Satz 1, § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 3, Satz 2

WoFG § 16 Abs. 1 Nr. 3 Alt. 2

- a) Die Anwendung der eine Ausnahme von der sogenannten Mietpreisbremse begründenden Vorschrift des § 556f Satz 1 BGB auf Räumlichkeiten, die bis zum Stichtag zu Gewerbebezwecken vermietet oder vom Vermieter selbst genutzt worden sind, setzt voraus, dass die Räumlichkeiten in ihrer damaligen Gestalt nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung objektiv nicht als Wohnung hätten genutzt werden können und die Möglichkeit der Nutzung als Wohnung erst durch nachfolgende, unter Einsatz von wesentlichem Bauaufwand erfolgende Baumaßnahmen geschaffen wurde (Fortführung von Senatsurteil vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, juris Rn. 29 ff.).
- b) Die Frage, ob die Räumlichkeiten bereits vor den Baumaßnahmen nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung objektiv als Wohnung hätten genutzt werden können, beantwortet sich - ungeachtet der baurechtlichen Beurteilung - gemäß der Verkehrsanschauung danach, ob sie als selbständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich die Führung eines eigenständigen Haushalts ermöglicht hätten (im Anschluss an Senatsurteile vom 17. November 2010 - VIII ZR 90/10, NJW-RR 2011, 158 Rn. 8; vom 18. Februar 2015 - VIII ZR 127/14, NZM 2015, 452 Rn. 15; vom 24. Mai 2023 - VIII ZR 213/21, NJW-RR 2023, 1250 Rn. 19).
- c) Der erforderliche erhebliche Bauaufwand liegt vor, wenn die Höhe der aufgewendeten Kosten etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands - ohne Grundstücksanteil - erreicht (im Anschluss an Senatsurteile vom 11. November 2020 - VIII ZR 369/18, NJW-RR 2021, 524 Rn. 23; vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, aaO Rn. 42).

BGH, Urteil vom 19. August 2026 - VIII ZR 104/25 - LG Berlin II
AG Charlottenburg

ECLI:DE:BGH:2026:190826UVIIIZR104.25.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. August 2026 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Büniger, den Richter Dr. Schmidt sowie die Richterinnen Dr. Matussek, Dr. Böhm und Kretschmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des Landgerichts Berlin II - Zivilkammer 64 - vom 10. März 2025 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger mieteten mit Vertrag vom 6. Januar 2020 von der Beklagten eine rund 73 m² große Wohnung in Berlin, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die vertraglich vereinbarte monatliche Nettokaltmiete belief sich auf 979 €. Die Wohnung befindet sich im Seitenflügel eines vor 1918 errichteten Altbaus, dessen Erdgeschoss gewerblich genutzt wurde. Die nunmehr an die Kläger vermietete Wohnung war dort zuvor Teil einer Gewerbeeinheit; die Räume wurden abgetrennt und umgebaut.
- 2 Mit Schreiben vom 8. Juli 2020 rügten die Kläger gegenüber der Beklagten einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB in Verbindung mit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung) und erklärten für künftige Zahlungen den Vorbehalt der Rückforderung für den Differenzbetrag. Nach ihrer Ansicht beträgt die zulässige Miete unter Berücksichtigung des Berliner Mietspiegels 2019 623 €.
- 3 Die zuletzt auf die Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von 10.804,83 € sowie überzahlter Kautionsraten in Höhe von 1.068 €, jeweils nebst Zinsen, gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

- 4 Die Revision hat Erfolg. Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da die Beklagte in der mündlichen Revisionsverhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten war. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis des Beklagten, sondern auf einer Sachprüfung.

I.

5 Das Berufungsgericht (LG Berlin II, Urteil vom 10. März 2025
- 64 S 314/21, juris) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Re-
visionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen folgendes ausgeführt:

6 Das Amtsgericht habe die Klage zu Recht abgewiesen, weil der Ausnah-
metatbestand des § 556f Satz 1 BGB erfüllt sei.

7 Im vorliegenden Fall sei von einer erstmaligen Nutzung und Vermietung
der Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 auszugehen, weil nach dem Sinn und
Zweck der sogenannten Mietpreisbremse die Schaffung neuen Wohnraums nicht
durch Gegenanreize vermieden werden solle. Die Umwandlung von Gewerbe-
räumen in Wohnraum, der das Wohnungsangebot für dauerhaftes Wohnen in
regulären Wohnraummietverhältnissen erweitere, habe daher von der Geltung
der §§ 556d ff. BGB ausgenommen werden sollen.

8 Nach der Gesetzesbegründung solle zwar die Art der Nutzung einer Woh-
nung zum Stichtag 1. Oktober 2014 keine Rolle spielen, so dass sowohl die
Selbstnutzung als auch die Überlassung der Wohnung an Dritte zu Wohnzwe-
cken oder zur gewerblichen Nutzung erfasst sein und der Anwendung der Aus-
nahmenvorschrift entgegenstehen sollten. All dies setze jedoch voraus, dass es
sich bereits um eine Wohnung handele. Ausdrücklich führe die Gesetzesbegrün-
dung dementsprechend weiter aus, die Grenze (dahin, dass die bisherige Nut-
zungsart doch Relevanz habe) sei dort erreicht, wo der Wohnraum vorher noch
gar nicht existent gewesen sei und es sich deshalb um neuen Wohnraum han-
dele.

9 So verhalte es sich hier, denn durch die Abtrennung und die vorgetrage-
nen Umbaumaßnahmen sei die streitgegenständliche Wohnung als Wohnraum
überhaupt erst geschaffen worden. Es könne dahinstehen, ob - wie von den

Klägern behauptet - die früheren Gewerberäume vor Abtrennung von der Gewerbeeinheit und Umgestaltung bereits mit einem WC und Waschbecken, einer Küche und einem Aufenthaltsraum versehen gewesen seien und letzterer zuweilen auch zum Übernachten von Mitarbeitern genutzt worden sei. Denn insoweit habe jedenfalls keine Wohnnutzung im Rahmen eines regulären Wohnraummietverhältnisses vorgelegen. Eine frühere Nutzung als Mietwohnung hätten auch die Kläger nicht vorgetragen.

- 10 Auf den mit der Umwandlung verbundenen Bauaufwand, welchen die Beklagte - von den Klägern bestritten - bezogen auf das Gebäude mit 1.640,69 €/m² beziffert habe, komme es für die Frage der Anwendbarkeit des § 556f Satz 1 BGB nicht an. Ein solcher wäre lediglich im Rahmen der Ausnahmegesetzgebung des § 556f Satz 2 BGB ("umfassende Modernisierung") beachtlich.

II.

- 11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

- 12 Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann der Ausnahmetatbestand des § 556f Satz 1 BGB nicht bejaht und damit die auf § 556g Abs. 1 Satz 2 und 3, § 556g Abs. 2 Satz 1 (in der - aufgrund des im Januar 2020 geschlossenen Mietvertrags hier maßgeblichen - bis zum 31. März 2020 geltenden Fassung, vgl. Art. 229 § 51 EGBGB; im Folgenden aF), § 556d Abs. 1, § 551 Abs. 1 und 4, § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB gestützten Ansprüche der Kläger - als Mitgläubiger gemäß § 432 BGB (vgl. Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 37 ff.; vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, WuM 2023, 603 Rn. 12) - nicht verneint werden. Das Berufungsgericht hat den Anwendungsbereich der Vorschrift des § 556f Satz 1 BGB zu weit gefasst. Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, ist die Vorschrift des § 556f Satz 1 BGB nicht bereits dann einschlägig, wenn die nunmehr als Wohnung genutzten Räume vor dem 1. Oktober 2014 nur gewerblich genutzt worden sind. Das Berufungsgericht

hat deshalb die erforderlichen Feststellungen dazu, ob die Räumlichkeiten während ihrer gewerblichen Nutzung vor dem 1. Oktober 2014 ihrer baulichen Anlage und Ausstattung nach objektiv bereits eine Nutzung als Wohnung ermöglicht hätten und ob die Möglichkeit der Nutzung als Wohnung erst durch nachfolgende, unter Einsatz von wesentlichem Bauaufwand erfolgende Baumaßnahmen geschaffen wurde, nicht getroffen (dazu nachfolgend unter 2). Ferner hat das Berufungsgericht übersehen, dass der Vermieter sich auf eine nach § 556f Satz 1 BGB zulässige Miete gemäß § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB dann nicht berufen kann, wenn er die nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 BGB erforderliche Auskunft dem Mieter nicht vor dessen Abgabe der Vertragserklärung erteilt hat, und entsprechende Feststellungen ebenfalls nicht getroffen (dazu nachfolgend unter 3).

- 13 1. Nach der Vorschrift des § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete bei einem Mietvertrag über Wohnraum, der - wie vorliegend - in einem durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt, zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen. Gemäß § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB ist die bei Mietbeginn vereinbarte Miete unwirksam, soweit sie die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Höhe überschreitet.
- 14 Nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB hat der Vermieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Der Mieter kann dabei eine nach den §§ 556d, 556e BGB nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist (§ 556g Abs. 2 Satz 1 BGB aF).
- 15 Ist die bei Mietbeginn vereinbarte Miethöhe gemäß § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB teilunwirksam, schlägt dies über § 551 Abs. 1 und 4, §§ 134, 139 BGB auch auf die Höhe der Mietsicherheit durch. Der Mieter kann daher den nicht

geschuldeten Teilbetrag der von ihm geleisteten Kautions nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zurückverlangen (vgl. Senatsurteil vom 1. Juni 2011 - VIII ZR 91/10, NJW 2011, 2570 Rn. 20 f.).

16 2. Gemäß der Vorschrift des § 556f Satz 1 BGB ist § 556d BGB nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird.

17 Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts liegen die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestands des § 556f Satz 1 BGB allerdings nicht schon allein deshalb vor, weil die streitgegenständliche Wohnung nach dem genannten Stichtag zum ersten Mal im Rahmen eines "regulären" Wohnraummietverhältnisses vermietet worden ist, nachdem die Räumlichkeiten zuvor gewerblich genutzt wurden. Vielmehr steht auch eine bis zum Stichtag erfolgte gewerbliche Nutzung der nach dem Stichtag erstmals als Wohnung vermieteten Räumlichkeiten der Anwendung von § 556f Satz 1 BGB grundsätzlich entgegen, sofern nicht nach der ursprünglichen baulichen Anlage und Ausstattung der Räumlichkeiten eine Nutzung als Wohnung objektiv ausgeschlossen war und die Möglichkeit der Nutzung als Wohnung erst durch nachfolgende, unter Einsatz von wesentlichem Bauaufwand erfolgende Baumaßnahmen geschaffen wurde.

18 a) Was unter einer nach dem genannten Stichtag (1. Oktober 2014) erstmals genutzten und vermieteten Wohnung im Sinne des § 556f Satz 1 BGB zu verstehen ist, ist durch Auslegung der Vorschrift zu ermitteln. Maßgebend für die Auslegung von Gesetzen ist der in der Norm zum Ausdruck kommende objektivierte Wille des Gesetzgebers, wie er sich aus dem Wortlaut der Vorschrift und dem Sinnzusammenhang ergibt, in den sie hineingestellt ist. Der Erfassung des objektiven Willens des Gesetzgebers dienen die anerkannten Methoden der Gesetzesauslegung aus dem Wortlaut der Norm, der Systematik, ihrem Sinn und Zweck sowie aus den Gesetzesmaterialien und der Entstehungsgeschichte, die

einander nicht ausschließen, sondern sich gegenseitig ergänzen. Unter ihnen hat keine einen unbedingten Vorrang vor einer anderen. Ausgangspunkt der Auslegung ist grundsätzlich der Wortlaut der Vorschrift (Senatsurteile vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24, BGHZ 244, 332 Rn. 39; vom 28. Januar 2026 - VIII ZR 228/23, NJW 2026, 664 Rn. 20 [zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt]; vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, juris Rn. 30).

19 b) Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe erweist sich die Auslegung des Berufungsgerichts dahingehend, dass eine nach dem Stichtag erstmals genutzte und vermietete Wohnung im Sinne des § 556f Satz 1 BGB bereits dann vorliegt, wenn sie bis zum Stichtag ausschließlich zu Gewerbebezwecken vermietet wurde, ohne dass es auf einen mit der Umwandlung in Wohnräume verbundenen Bauaufwand ankommt, als rechtsfehlerhaft. Das Berufungsgericht hat - wie die Revision mit Recht rügt - den sich aus den Materialien ergebenden Willen des Gesetzgebers nicht vollständig erfasst und den Sinn und Zweck der Norm nicht zutreffend erkannt.

20 Die Anwendung der Ausnahmegvorschrift des § 556f Satz 1 BGB auf Räumlichkeiten, die bis zum Stichtag zu Gewerbebezwecken vermietet oder zu Gewerbebezwecken vom Vermieter selbst genutzt worden sind, setzt vielmehr voraus, dass die Räumlichkeiten in ihrer damaligen Gestalt nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung objektiv nicht als Wohnung hätten genutzt werden können und die Möglichkeit der Nutzung als Wohnung erst durch nachfolgende, unter Einsatz von wesentlichem Bauaufwand erfolgende Baumaßnahmen geschaffen wurde.

21 Zwar lässt sich dies dem Wortlaut von § 556f Satz 1 BGB nicht unmittelbar entnehmen, weil dieser als tatbestandlichen Anknüpfungspunkt lediglich die nach dem Stichtag erfolgte erstmalige Nutzung und Vermietung von Wohnraum nennt, ohne die insoweit maßgeblichen Umstände näher zu beschreiben. Indessen verlangt der Regelungswille des Gesetzgebers, wie er sich unter Berücksichtigung

der Entstehungsgeschichte sowie von Sinn und Zweck der Ausnahmegvorschrift und des Gesamtzusammenhangs der einschlägigen Regelungen ergibt, eine Auslegung der Norm in dem vorstehend genannten Sinne.

22 aa) Die Regelungen über die sogenannte Mietpreisbremse und deren Ausnahmen wurden durch das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung vom 21. April 2015 (Mietrechtsnovellierungsgesetz, BGBl. I S. 610) eingeführt. Nach dem im Gesetzgebungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen des Gesetzgebers setzt die Anwendung der Ausnahmegvorschrift des § 556f Satz 1 BGB voraus, dass es sich um die erste Vermietung nach der Errichtung der Wohnung handelt und dass die Wohnung bis zum Stichtag, dem 1. Oktober 2014, nicht anderweitig genutzt wurde. Für die Beurteilung, ob die Räume vor dem Stichtag als Wohnung genutzt wurden, soll die Art der Nutzung grundsätzlich keine Rolle spielen, so dass sowohl die Selbstnutzung als auch die Überlassung der Wohnung an Dritte zu Wohnzwecken oder zur gewerblichen Nutzung erfasst werden. Die Grenze soll jedoch dort erreicht sein, wo der Wohnraum vorher noch gar nicht existent war und es sich deshalb um neuen Wohnraum handelt (BT-Drucks. 18/3121, S. 31 f.).

23 (1) Bereits aus diesen - vom Berufungsgericht wiedergegebenen - Ausführungen des Gesetzgebers geht hervor, dass die Beurteilung, ob eine Wohnung bis zu dem in § 556f Satz 1 BGB genannten Stichtag bereits existent war, entgegen der vom Berufungsgericht (wohl) vertretenen Auffassung nicht allein von dem Umstand abhängig sein kann, dass in den Räumen in diesem Zeitraum bereits eine Wohnnutzung im Rahmen eines regulären, den Mietwohnungsmarkt vergrößernden Wohnraummietverhältnisses stattfand. Wäre dies der Fall, so gäbe es keine gewerbliche Nutzung eines bis zum Stichtag bereits existenten Wohnraums, welche der Anwendung des § 556f Satz 1 BGB entgegenstehen könnte. Von der Möglichkeit einer solchen gewerblichen Nutzung von bereits existentem

Wohnraum geht der Gesetzgeber jedoch offenkundig aus. Da mit derselben, auf das Fehlen eines regulären, den Mietwohnungsmarkt vergrößernden Wohnraum-mietverhältnisses gestützten Argumentation auch in Fällen der bis zum Stichtag erfolgten Selbstnutzung durch den Vermieter eine bereits existente Wohnung verneint werden könnte, käme dem in § 556f Satz 1 BGB enthaltenen Tatbestandsmerkmal der erstmaligen Nutzung im Vergleich zur erstmaligen Vermietung keine eigenständige Bedeutung zu.

24 (2) Hinzu kommt, dass für die Abgrenzung von neuem zu bereits existentem Wohnraum im Einzelfall nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers - was das Berufungsgericht ausgeblendet hat - auf § 16 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376; im Folgenden: WoFG) zurückgegriffen werden soll (BT-Drucks. 18/3121, S. 32; vgl. hierzu Senatsurteil vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, juris Rn. 38). Danach wird Wohnraum geschaffen durch Neubauten im engeren Sinne (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 WoFG), durch Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch welche die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 WoFG), sowie durch die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand (§ 16 Abs. 1 Nr. 3 WoFG).

25 (a) Die - vorliegend in Bezug auf die in Rede stehenden Räumlichkeiten allein in Betracht kommende - Nutzungsänderung nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 Alt. 2 WoFG wird im Wohnraumförderungsgesetz als solche nicht definiert, so dass wiederum durch Auslegung zu ermitteln ist, worauf sich dieser Begriff bezieht. Neben der vom Berufungsgericht (wohl) im Ergebnis vertretenen Sichtweise, für die Beurteilung einer geänderten Nutzung subjektiv an den jeweiligen, im Falle der Überlassung an einen Dritten vertraglich vereinbarten Nutzungszweck anzuknüpfen, kommt auch in Betracht, die Beurteilung an den objektiven baulichen Gegebenheiten der Räumlichkeiten auszurichten und darauf abzustellen, ob die

Räumlichkeiten unter diesem Aspekt - in ihrer konkreten damaligen Gestalt - bereits für die Nutzung als Wohnung geeignet waren.

26 Nach der Entstehungsgeschichte der Norm und deren Sinn und Zweck ist der letztgenannten Sichtweise der Vorzug zu geben.

27 (aa) § 16 WoFG geht zurück auf die Vorschriften der §§ 16, 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523; im Folgenden: II. WoBauG). § 16 II. WoBauG regelte den Wohnungsbau durch Wiederaufbau eines (durch außergewöhnliche Ereignisse) zerstörten und Wiederherstellung eines (durch außergewöhnliche Ereignisse) beschädigten Gebäudes, § 17 II. WoBauG den Wohnungsbau durch Ausbau oder Erweiterung eines bestehenden Gebäudes. § 17 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG definierte den Ausbau als das Schaffen von Wohnraum durch Ausbau eines Dachgeschosses oder durch eine unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten. Nach § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG galt als Ausbau auch der unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau von Wohnräumen, die infolge einer Änderung der Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet waren, zur Anpassung an die veränderten Wohngewohnheiten. Das Aufstocken eines - bestehenden - Gebäudes oder der Anbau an ein solches Gebäude war gemäß § 17 Abs. 2 II. WoBauG eine Erweiterung.

28 Der Gesetzgeber des Wohnraumförderungsgesetzes hat sich bei der Bestimmung des Begriffs des Wohnungsbaus in § 16 Abs. 1 WoFG mit den zuvor geltenden Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes auseinandergesetzt. So hat er zu § 16 Abs. 1 Nr. 2 WoFG ausgeführt, die noch in § 16 Abs. 1 und 2 II. WoBauG für einen Wiederaufbau oder eine Wiederherstellung enthaltene Voraussetzung der Zerstörung beziehungsweise Beschädigung durch ein

außergewöhnliches Ereignis (was Baumängel, Abnutzung, Alterung oder Witterung als Ursache ausschloss, vgl. § 16 Abs. 4 II. WoBauG) nicht übernehmen zu wollen (BT-Drucks. 14/5538, S. 53). Zu § 16 Abs. 1 Nr. 3 WoFG hat er ausgeführt, dass "wie bisher (§ 17 II. WoBauG) [...] die Änderung und Erweiterung bestehender Gebäude unter wesentlichem Bauaufwand zur Schaffung von neuem Wohnraum ebenfalls unter den Begriff Wohnungsbau fallen" solle (BT-Drucks. 14/5538, S. 53). Hieraus wird unter Einbeziehung des Umstands, dass - anders als bei § 16 Abs. 1 Nr. 2 WoFG - Ausführungen zu einer bezweckten Änderung der bisherigen Rechtslage fehlen, hinreichend deutlich, dass der Gesetzgeber die bisherigen Begriffsbestimmungen des § 17 II. WoBauG nur sprachlich umformuliert, nicht indes inhaltlich geändert hat, wobei der Umbau von Wohnräumen zur Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse gesondert in § 16 Abs. 1 Nr. 4 WoFG geregelt wurde. Deshalb setzt eine Nutzungsänderung im Sinne von § 16 Abs. 1 Nr. 3 WoFG voraus, dass - unter wesentlichem Bauaufwand - Räume umgewandelt werden, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten. Die Bezugnahme auf bauliche Merkmale zeigt dabei, dass Anknüpfungspunkt der Nutzungsänderung hin zur Wohnraumnutzung die objektiv vorhandene bauliche Eignung der Nutzung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken ist.

- 29 (bb) Dies korrespondiert auch mit dem Sinn und Zweck des § 16 Abs. 1 Nr. 3 WoFG. Dieser konkretisiert den Begriff des Wohnungsbaus als Fördergegenstand im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 WoFG. Soll nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 Alt. 2 WoFG Wohnraum durch eine Nutzungsänderung von Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand geschaffen werden, so muss der wesentliche Bauaufwand, dessen Finanzierung die Förderung ermöglichen soll, seinerseits dazu dienen, die Nutzungsänderung hin zum Wohnraum zu bewirken. Für die Räumlichkeiten muss also gerade durch die baulichen Maßnahmen eine andere Nutzungsmöglichkeit - nämlich die als Wohnraum - geschaffen werden (vgl. zu § 17

II. WoBauG Pergande/Haag in Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Stand: Oktober 1990, § 17 II. WoBauG Anm. 1 und Anm. 1.2). Dies wiederum setzt voraus, dass sich die Nutzungsart an der baulichen Beschaffenheit orientiert und nicht an dem subjektiven Verwendungszweck.

30 (b) Aus dem nach dem Willen des Gesetzgebers des Mietrechtsnovellierungsgesetzes im Rahmen des § 556f Satz 1 BGB heranzuziehenden § 16 Abs. 1 Nr. 3 WoFG ergibt sich auch, dass die Nutzungsänderung für sich genommen noch nicht ausreicht, um den Tatbestand des § 556f Satz 1 BGB zu bejahen, sondern es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts zudem darauf ankommt, dass die Nutzungsänderung unter wesentlichem Bauaufwand erfolgt ist.

31 Der wesentliche Bauaufwand muss dabei - wie vorstehend ausgeführt - gerade zum Zwecke der Nutzungsänderung erbracht werden, sich also auf diejenigen baulichen Arbeiten beziehen, die erfolgen müssen, um Räumlichkeiten, die nach ihrer bisherigen baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienten, in Wohnraum umzuwandeln. Arbeiten, die nicht zu einer baulichen Änderung, also zur erstmaligen Herstellung eines neuen Zustands der baulichen Anlage, sondern nur zur Wiederherstellung eines bereits vormals gegebenen Zustands führen (Instandsetzungsarbeiten), reichen in diesem Zusammenhang daher nicht aus (vgl. zu § 17 Abs. 1 II. WoBauG BVerwGE 38, 286, 290 sowie BVerwG, NJW-RR 1987, 1489, 1490 und NJW-RR 1990, 1425, 1427).

32 bb) Dieses Ergebnis steht im Einklang mit dem Sinn und Zweck des § 556f Satz 1 BGB, der ausweislich der Materialien darin besteht, den Wohnungsneubau durch die sogenannte Mietpreisbremse nicht zu behindern und der Bauwirtschaft beziehungsweise Bauherren von Mietwohnungen "vollumfängliche Investitionssicherheit" zu geben (BT-Drucks. 18/3121, S. 21, 31; vgl. hierzu Senatsurteil vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, juris Rn. 35 f.). Privilegiert werden soll demnach - anders als das Berufungsgericht zu meinen scheint - nicht jedwede

Vergrößerung des Wohnungsmietmarkts durch Zurverfügungstellung von Räumlichkeiten, die erstmalig zu Wohnzwecken vermietet werden, sondern die Schaffung von Wohnraum durch kostenintensive Baumaßnahmen, deren Hauptanwendungsfall der Neubau ist.

33 cc) Dies ergibt sich auch aus der Gesetzessystematik.

34 (1) Mit der Einführung der Vorschriften der §§ 556d bis 556g BGB bezweckte der Gesetzgeber des Mietrechtsnovellierungsgesetzes eine Begrenzung der Wohnraummieten in angespannten Wohnungsmärkten (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 15 ff., 28). In Anbetracht dieser Zielsetzung handelt es sich bei den - verfassungsrechtlich der Wahrung der Verhältnismäßigkeit dienenden (vgl. BVerfG, NZM 2019, 676 Rn. 86, 106; WuM 2026, 135 Rn. 48; Senatsurteil vom 18. Dezember 2024 - VIII ZR 16/23, BGHZ 242, 299 Rn. 72, 74 f.) - Bestimmungen der § 556e und § 556f BGB um grundsätzlich eng auszulegende Ausnahmegesetze (vgl. Senatsurteil vom 11. November 2020 - VIII ZR 369/18, NJW-RR 2021, 524 Rn. 29 f.), die zudem in einem gewissen Stufenverhältnis stehen. Nach § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB darf die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miethöhe bis zur Höhe der vom vorherigen Mieter zuletzt geschuldeten Miete (Vormiete) überschritten werden. Unter den Voraussetzungen des § 556e Abs. 2 BGB erhöht sich die zulässige Miete um den Betrag einer Mieterhöhung, die im laufenden Mietverhältnis mit Rücksicht auf eine durchgeführte Modernisierung nach § 559 BGB möglich gewesen wäre. Eine noch weiter gehende Ausnahme begründet § 556f Satz 2 BGB für den Fall der umfassenden Modernisierung, die den Vermieter für die erste nachfolgende Vermietung von der Mietenbegrenzung völlig befreit (vgl. Senatsurteile vom 11. November 2020 - VIII ZR 369/18, aaO Rn. 28; vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, juris Rn. 34). Die Rechtsfolge der in § 556f Satz 1 BGB enthaltenen Ausnahme ist im Vergleich zu § 556f Satz 2 BGB noch weitreichender. Die Wohnung ist nicht nur für die erste nachfolgende Vermietung, sondern sogar für alle zukünftigen Vermietungsfälle dauerhaft von der

Mietenbegrenzung völlig ausgenommen (Senatsurteil vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, aaO Rn. 35; BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand: 1. Juli 2026, § 556f Rn. 16; Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, Miete, 8. Aufl., § 556f BGB Rn. 8).

35 Es erschiene insbesondere im Vergleich zu § 556f Satz 2 BGB wertungsmäßig verfehlt, für die Annahme der in der Rechtsfolge am weitesten reichenden und damit für den Vermieter günstigsten Ausnahmegesetzvorschrift des § 556f Satz 1 BGB mit dem Berufungsgericht allein ausreichen zu lassen, dass Räumlichkeiten nach dem genannten Stichtag erstmals im Rahmen eines regulären, den Wohnungsmietmarkt vergrößernden Wohnraummietverhältnisses genutzt werden. Bereits die den Vermieter nur für die erste nachfolgende Vermietung von der Mietenbegrenzung befreiende umfassende Modernisierung einer Wohnung nach § 556f Satz 2 BGB setzt voraus, dass die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür anfallenden Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand führt, der demjenigen eines Neubaus entspricht (BT-Drucks. 18/3121, S. 32; Senatsurteil vom 11. November 2020 - VIII ZR 369/18, aaO Rn. 22, 33 f.; Senatsbeschluss vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 73/19, NJW-RR 2020, 1212 Rn. 11). Die den Vermieter sogar für alle zukünftigen Vermietungsfälle von der Mietenbegrenzung befreiende Vorschrift des § 556f Satz 1 BGB darf daher in ihren Voraussetzungen wertungsmäßig nicht deutlich hinter denjenigen des § 556f Satz 2 BGB zurückbleiben.

36 (2) Das aus dem Rückgriff des Gesetzgebers auf den Begriff der Nutzungsänderung gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 Alt. 2 WoFG folgende Erfordernis, wonach die Räumlichkeiten vor den umfassenden Baumaßnahmen objektiv nach ihrer damaligen baulichen Anlage und Ausstattung nicht für die Nutzung als Wohnung geeignet gewesen sein dürfen, ermöglicht auch eine klare Trennung zwischen den Vorschriften des § 556f Satz 1 BGB und des § 556f Satz 2 BGB. Waren die Räumlichkeiten vor den Baumaßnahmen objektiv nach ihrer damaligen

baulichen Anlage und Ausstattung nicht als Wohnung nutzbar und wird die Nutzbarkeit als Wohnung erst durch die Baumaßnahmen hergestellt, liegt eine Neuschaffung von Wohnraum vor, welche unter § 556f Satz 1 BGB fällt und unter den dort genannten Voraussetzungen zu einer (dauerhaften) Befreiung von der Mietpreisbremse führt. Handelte es sich hingegen bei den Räumlichkeiten nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bereits vor den Baumaßnahmen objektiv um eine Wohnung, können die Baumaßnahmen gemäß § 556f Satz 2 BGB unter der Voraussetzung, dass sie sich als umfassende Modernisierung darstellen, zu einer Privilegierung bei der ersten nachfolgenden Vermietung führen.

37 c) Die für die Beurteilung, ob im Rahmen des § 556f Satz 1 BGB bei Fällen der Nutzungsänderung neuer, bis zum Stichtag nicht genutzter Wohnraum vorliegt, maßgebliche Frage, ob die Räumlichkeiten bereits vor den Baumaßnahmen nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung objektiv als Wohnung hätten genutzt werden können, beantwortet sich - ungeachtet der baurechtlichen Beurteilung - gemäß der Verkehrsanschauung danach, ob sie als selbständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich die Führung eines eigenständigen Haushalts ermöglicht hätten (vgl. Senatsurteile vom 17. November 2010 - VIII ZR 90/10, NJW-RR 2011, 158 Rn. 8 [zu § 573a BGB]; vom 18. Februar 2015 - VIII ZR 127/14, NZM 2015, 452 Rn. 15 [zu § 573a BGB]; vom 24. Mai 2023 - VIII ZR 213/21, NJW-RR 2023, 1250 Rn. 19 [zur Anwendung von Wohnraummietrecht]; vgl. auch BVerwGE 38, 290, 293; 72, 233, 235; BVerwG, NJW-RR 1990, 1425, 1426 f.).

38 Dies setzt - wie der Senat im Rahmen der Vorschrift des § 573a Abs. 1 Satz 1 BGB für die Frage, ob ein Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen vorliegt, entschieden hat und worauf nach Ansicht der Revision mit Recht auch in der vorliegenden Fallgestaltung abzustellen ist - jedenfalls voraus, dass die Räumlichkeiten neben einem Wohn-/Schlafraum über eine Toilette und ein eingerichtetes Bad (vgl. Senatsurteil vom 17. November 2010 - VIII ZR 90/10, aaO

Rn. 9; Senatsbeschlüsse vom 10. August 2010 - VIII ZR 316/09, VIII ZR 50/10, WuM 2010, 679 Rn. 4) sowie über eine Küche oder Kochgelegenheit verfügen, wobei nicht erforderlich ist, dass diese eingerichtet sind; es müssen lediglich die hierfür erforderlichen Versorgungsanschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom vorhanden sein (vgl. Senatsurteile vom 17. November 2010 - VIII ZR 90/10, aaO; vom 18. Februar 2015 - VIII ZR 127/14, aaO).

39 Allerdings sind Räumlichkeiten, welche die vorstehend genannten baulichen Gegebenheiten aufweisen, nicht in allen Fällen allein deshalb für die Nutzung als Wohnraum geeignet. Entscheidend ist insoweit eine tatrichterliche Gesamtbetrachtung der vor den Baumaßnahmen vorhandenen Räumlichkeiten in ihrer konkreten Gestalt unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung. Befinden sich in den Räumlichkeiten zwar Bad und Toilette sowie eine Küche oder eine Kochgelegenheit beziehungsweise die hierfür erforderlichen Anschlüsse und ein als Wohn-/Schlafraum geeigneter Raum, kann die objektive Eignung zur Nutzung als Wohnung im Sinne des § 556f Satz 1 BGB dennoch im Einzelfall zu verneinen sein, wenn diese in ihrer räumlichen Lage im Gesamtobjekt so verteilt sind, dass eine Nutzung der Gesamträumlichkeiten als räumlich abgegrenzte Wohnung ohne bauliche Maßnahmen (z.B. das Einziehen von Trennwänden und die Schaffung eines eigenen Zugangs) bei lebensnaher Betrachtung ausscheidet.

40 d) Der im Rahmen des § 556f Satz 1 BGB bei Fällen der Nutzungsänderung für die Annahme neu geschaffenen, bis zum Stichtag nicht genutzten Wohnraums erforderliche erhebliche Bauaufwand liegt nach der entsprechend dem Willen des Gesetzgebers des Mietrechtsnovellierungsgesetzes - ebenso wie im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB - heranzuziehenden Rechtsprechung zu § 16 WoFG beziehungsweise dessen Vorgängervorschriften vor, wenn die Höhe der aufgewendeten Kosten etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands - ohne Grundstücksanteil - erreicht (Senatsurteil

vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, juris Rn. 42; vgl. zu § 556f Satz 2 BGB BT-Drucks. 18/3121, S. 32; Senatsurteil vom 11. November 2020 - VIII ZR 369/18, NJW-RR 2021, 524 Rn. 23; Senatsbeschlüsse vom 10. August 2010 - VIII ZR 316/09 und VIII ZR 50/10, WuM 2010, 679 Rn. 6 unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 17 Abs. 1 Satz 1 II. WoBauG in BVerwGE 38, 286, 289 f.). Da die Neubaukosten in der Bundesrepublik Deutschland von Region zu Region stark differieren können, ist auf aussagekräftige aktuelle Zahlen - etwa statistische Erhebungen des Bauhandwerks - der jeweiligen Region, in der die in Rede stehende Wohnung gelegen ist, oder einer von der Bevölkerungsstruktur und der Wirtschaftskraft hierzu vergleichbaren Region abzustellen. Eine Schätzung der Neubaukosten durch den Tatrichter nach § 287 Abs. 2 ZPO auf der Grundlage dieser oder anderer objektivierbarer Zahlen ist in diesem Rahmen möglich und zulässig (Senatsurteil vom 11. November 2020 - VIII ZR 369/18, aaO).

41 e) Die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen der Ausnahmegesetzvorschrift des § 556f Satz 1 BGB trägt dabei der Vermieter (vgl. Senatsurteil vom 11. November 2020 - VIII ZR 369/18, aaO [zum wesentlichen Bauaufwand im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB]; BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand: 1. Juli 2026, § 556f Rn. 33; Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, Miete, 8. Aufl., § 556f BGB Rn. 15; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 17. Aufl., § 556f BGB Rn. 25). Es obliegt demnach - anders als es das Berufungsgericht zu meinen scheint - nicht den Klägern, eine frühere Nutzung der Räumlichkeiten als Mietwohnung vorzutragen; vielmehr muss die Beklagte vortragen und im Streitensfall beweisen, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde.

42 3. Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556f Satz 1 BGB beruht, ist zudem - was das Berufungsgericht nicht in seine Prüfung einbezogen hat - der Vermieter gemäß § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 3 BGB zu einer entsprechenden

unaufgeforderten Auskunftserteilung vor Abgabe der Vertragserklärung durch den Mieter verpflichtet. Erteilt er diese nicht, kann er sich auf die Ausnahmebestimmung nicht beziehungsweise erst zwei Jahre nach deren formgerechter Nachholung berufen (§ 556g Abs. 1a Satz 2 und 3 BGB). War die erteilte Auskunft des Vermieters nicht formgerecht (§ 556g Abs. 4 BGB), kann er sich auf die Ausnahmebestimmung erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat (§ 556g Abs. 1a Satz 4 BGB). Hat der Vermieter eine entsprechende Auskunft erteilt, muss sich die Rüge des Mieters auf diese Auskunft beziehen (§ 556g Abs. 2 Satz 2 BGB).

43 Feststellungen dazu, ob die Beklagte im Streitfall - wie sie behauptet - die erforderliche Auskunft erteilt hat, hat das Berufungsgericht ebenfalls nicht getroffen.

III.

44 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO), damit dieses - nachdem es den Parteien Gelegenheit zu ergänzendem Sachvortrag, insbesondere zur vorherigen Nutzungsmöglichkeit als Wohnung beziehungsweise zu dem auf deren Errichtung entfallenden Bauaufwand gegeben hat - die erforderlichen Feststellungen treffen kann.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen dieses Versäumnisurteil steht der säumigen Partei der Einspruch zu. Dieser ist von einem bei dem Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt binnen

einer Notfrist von zwei Wochen ab der Zustellung des Versäumnisurteils bei dem Bundesgerichtshof, Karlsruhe, durch Einreichung einer Einspruchsschrift einzulegen.

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Dr. Matussek

Dr. Böhm

Kretschmann

Vorinstanzen:

AG Charlottenburg, Entscheidung vom 02.11.2021 - 221 C 324/20 -

LG Berlin II Littenstraße, Entscheidung vom 10.03.2025 - 64 S 314/21 -

VIII ZR 104/25

Verkündet am:

19. August 2026

Horatschki, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle