



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 125/23

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 556e Abs. 1, § 556g Abs. 1a

Beruft sich der Vermieter für die Zulässigkeit der im Vormietverhältnis vereinbarten Miethöhe (§ 556e Abs. 1 BGB) auf einen Ausnahmetatbestand nach §§ 556e, 556f BGB, kommt es für die Bestimmung der im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB geschuldeten Vormiete auch dann allein darauf an, ob der betreffende Ausnahmetatbestand der Sache nach vorliegt und die Höhe der vereinbarten Vormiete danach zulässig ist (vgl. Senatsurteil vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 229/22, NJW-RR 2023, 1246 Rn. 20), wenn der Vermieter sich wegen eines Verstoßes gegen seine vorvertragliche Auskunftspflicht (§ 556g Abs. 1a Satz 1 BGB) gegenüber dem Vormieter nach Maßgabe des § 556g Abs. 1a Satz 2 bis 4 BGB bis zur Beendigung des Vormietverhältnisses nicht auf diesen Ausnahmetatbestand hätte berufen dürfen.

BGH, Urteil vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 125/23 - LG Berlin
AG Köpenick

ECLI:DE:BGH:2026:010726UVIIIIZR125.23.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juli 2026 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Büniger, die Richterin Wiegand, die Richter Dr. Reichelt und Messing sowie die Richterin Kretschmann für Recht erkannt:

Auf die Revisionen beider Parteien wird das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 64 - vom 26. April 2023 aufgehoben. Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin, eine in das Rechtsdienstleistungsregister eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung, macht aus abgetretenem Recht der Mieter einer Wohnung der beklagten Vermieterin Ansprüche wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe nach §§ 556d ff. BGB geltend.
- 2 Zwischen der Beklagten und Herrn K. sowie Frau R. (im Folgenden: Mieter) besteht seit Februar 2021 ein Mietverhältnis über eine 68,49 m² große Wohnung in Berlin, die gemäß der am 1. Juni 2020 in Kraft getretenen (zweiten) Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 19. Mai 2020 in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete beläuft sich auf monatlich 780,10 € (entspricht 11,39 €/m²).

In dem Mietvertrag findet sich der Hinweis, dass die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses ebenfalls 11,39 €/m² betragen habe.

3 Das Vormietverhältnis bestand (frühestens) ab Dezember 2019. Die Beklagte hatte den Vormieter vor Abschluss des Mietvertrags nicht darauf hingewiesen, dass sie sich zur Rechtfertigung der Miethöhe auf einen Ausnahmetatbestand, namentlich auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, berufe.

4 Die Mieter beauftragten die Klägerin mit der Durchsetzung ihrer Ansprüche aus der sogenannten Mietpreisbremse. Sie traten dazu ihre Ansprüche gegen die Beklagte unter anderem auf Auskunftserteilung, auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete, auf Feststellung der Unwirksamkeit der Vereinbarung über die Höhe der Miete, soweit sie die zulässige Miete übersteigt, sowie auf (teilweise) Rückzahlung beziehungsweise (teilweise) Freigabe der Mietkaution einschließlich der Nebenforderungen an die Klägerin ab.

5 Mit Schreiben vom 16. April 2021 rügte die Klägerin gegenüber der Beklagten einen Verstoß gegen die Vorschriften der Begrenzung der Miethöhe in Bezug auf die streitgegenständliche Wohnung und bestritt hierbei die nach § 556g Abs. 1a BGB mitgeteilte Vormiete. Die Klägerin verlangte mit diesem Schreiben unter Fristsetzung Auskunft unter anderem über die Höhe der vom Vormieter zuletzt geschuldeten 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 Mietkaution sowie die Abgabe einer Erklärung der Beklagten, dass die künftig fällig werdende Miete auf den zulässigen Höchstbetrag herabgesetzt werde. Nach Ablauf der Frist mahnte sie die Beklagte.

6 Mit der Klage hat die Klägerin - nach übereinstimmenden Erledigungserklärungen hinsichtlich der ursprünglich ebenfalls geltend gemachten vorgenann-

ten Auskunftsansprüche - die Rückzahlung der unter Vorbehalt für den Monat Mai 2021 - aus ihrer Sicht - zu viel geleisteten Miete in Höhe von 242,03 € sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.291,86 €, jeweils nebst Zinsen, verlangt.

7 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - das erstinstanzliche Urteil dahingehend abgeändert, dass es die Beklagte zur Mietrückzahlung in vollem Umfang sowie zur Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 659,74 €, jeweils nebst Zinsen, verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen hat. Dagegen wenden sich beide Parteien mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision. Während die Klägerin ihren Antrag auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in der restlichen Höhe (632,74 €) weiterverfolgt, erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

8 Beide Revisionen haben Erfolg.

I.

9 Das Berufungsgericht (LG Berlin, WuM 2023, 419) hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

10 Die Klägerin habe aus abgetretenem Recht gemäß §§ 398, 556g Abs. 1, § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB einen Anspruch auf Rückzahlung von 242,03 €

für den Monat Mai 2021. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung betrage nach Maßgabe des Berliner Mietspiegels 2021 7,14 €/m², die nach § 556d Abs. 1 BGB höchstzulässige Miete mithin 7,85 €/m² (7,14 €/m² zuzüglich 10 %). Da die von der Klägerin zugestandene Miete in Höhe von 538,07 € nicht hinter der höchstzulässigen Miete (7,85 €/m² x 68,49 m² = 537,65 €) zurückbleibe, bestehe der von ihr geltend gemachte Rückzahlungsanspruch in voller Höhe.

11 Die Beklagte könne sich nicht darauf berufen, dass die vereinbarte Miete nach § 556e Abs. 1 BGB deshalb zulässig sei, weil sie der vom vorherigen Mieter zuletzt geschuldeten Vormiete entspreche. Die Miete von 780,10 € sei zwar auch bereits im Vormietvertrag vereinbart worden, sie sei aber vom Vormieter nicht "geschuldet" gewesen, weil die Beklagte dem Vormieter die nach Maßgabe des auch damals schon anwendbaren § 556g Abs. 1a BGB erforderliche Auskunft über die behaupteten Modernisierungsmaßnahmen nicht erteilt habe. Die Beklagte hätte die Zahlung der mit dem Vormieter vereinbarten Miete folglich nicht im Rechtsweg durchsetzen können. Entgegen einer teilweise in der Literatur vertretenen Auffassung sei die tatsächlich geschuldete Vormiete in einer solchen Konstellation allein nach § 556d Abs. 1 BGB zu bemessen.

12 Dem Grunde nach stehe der Klägerin aus abgetretenem Recht auch ein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Kosten aus §§ 398, 280 Abs. 1, § 251 BGB zu. Denn die Vereinbarung und Einforderung einer gegen die "Mietpreisbremse" verstoßenden Miete stelle eine Verletzung des Mietvertrags dar, die die Heranziehung eines Rechtsanwalts oder eines entsprechend zugelassenen Inkassounternehmens rechtfertigen könne.

13 Der Höhe nach seien die vorgerichtlich verfolgten Interessen der Mieter allerdings nicht mit dem 47-fachen Monatsbetrag, sondern nur mit dem 17-fachen Monatsbetrag der festgestellten Mietüberhöhung anzusetzen. Denn ein auf Herabsetzung der Vertragsmiete auf das nach §§ 556d ff. BGB zulässige Höchst-

maß gerichtetes Klagebegehren sei entsprechend § 41 Abs. 5 GKG in der hier anzuwendenden, seit dem 1. Januar 2021 geltenden Fassung lediglich mit dem Jahresinteresse der begehrten Mietsenkung zu bewerten. Das Verlangen auf Feststellung der höchstzulässigen Miete vereine Merkmale einer "negativen Mieterhöhung" (im Sinne von § 41 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 GKG, denkbar etwa auf der Grundlage des § 560 BGB nach einer Ermäßigung der Betriebskosten) und solche einer Minderungsfeststellung im Sinne von § 41 Abs. 5 Satz 1 Alt. 2 GKG auf sich, so dass es gerechtfertigt sei, die Regelung entsprechend anzuwenden.

14 Soweit sich aus der höchststrichterlichen Rechtsprechung ergebe, dass der Wert der streitgegenständlichen Konstellation (Mietherabsetzung nach §§ 556d ff. BGB) mit dem 3,5-fachen Jahresbetrag des Überschreibungsbetrags zu veranschlagen sei, sei dies dort nicht näher begründet worden. Die Änderung des § 41 Abs. 5 GKG zum 1. Januar 2021 gebe Anlass, die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu hinterfragen. Zwar erfasse diese Änderung nicht konkret die streitgegenständliche Sachverhaltsgestaltung. Sie lasse nach ihrer Begründung jedoch die Ratio erkennen, dass auch eine Mietherabsetzung nach den §§ 556d ff. BGB mit dem Jahresbetrag der streitigen Miete bewertet worden wäre, wenn sich der Gesetzgeber diese Frage explizit gestellt hätte. Dies spreche entscheidend für eine analoge Anwendung des § 41 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 GKG.

15 Der Erstattungsanspruch sei folglich, ausgehend von einem Interesse von bis 5.000 € (17 x 242,03 €), nur in Höhe von 659,74 € $([1,6 \times 334 \text{ €} + 20 \text{ €}] \times 119 \text{ \%})$ begründet.

II.

16 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin auf

Rückzahlung von Miete für den Monat Mai 2021 in Höhe von 242,03 € gemäß § 556g Abs. 1 Satz 3, § 398 BGB nicht bejaht werden. Da die bisher vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht ausreichen, um (abschließend) beurteilen zu können, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe der vorbezeichnete Anspruch besteht, fehlt es zugleich an einer Grundlage für die Beurteilung, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe der Klägerin der vom Berufungsgericht teilweise (in Höhe von 659,74 €) bejahte Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten gemäß § 280 Abs. 1, § 249 Abs. 1, §§ 257, 398 BGB, § 4 Abs. 5 RDGEG in der bis zum 30. September 2021 geltenden Fassung (im Folgenden: aF; jetzt § 13e Abs. 1 RDG) zusteht.

17 1. Mit Erfolg rügt die Revision der Beklagten, dass die Annahme des Berufungsgerichts, der Klägerin stehe aus § 556g Abs. 1 Satz 3, § 398 BGB ein Anspruch auf Rückzahlung eines Teils der für den Monat Mai 2021 (unter Vorbehalt) entrichteten Miete zu, rechtsfehlerhaft ist.

18 a) Entgegen der Auffassung der Revision der Beklagten bestehen allerdings keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Anwendung der - hier einschlägigen - Vorschriften der §§ 556d ff. BGB in ihrer mit Wirkung zum 1. April 2020 verlängerten Fassung. Das Berufungsgericht ist insoweit mit Recht - wenn gleich unausgesprochen - davon ausgegangen, dass die vorgenannten Bestimmungen mit dem Verfassungsrecht vereinbar sind und die auf der Grundlage von § 556d Abs. 2 BGB erlassene (zweite) Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ihrerseits wirksam ist. Dies hat der Senat - nach Eingang des Schriftsatzes der Revision der Beklagten vom 12. Juni 2024, mit dem diese die Verfassungswidrigkeit der vorgenannten Vorschriften beanstandet - in seinem zu dieser Rechtsfrage ergangenen Grundsatzurteil vom 18. Dezember 2024 entschieden (VIII ZR 16/23, BGHZ 242, 299 Rn. 25 ff.). Mittlerweile hat das Bundesverfassungsgericht diese Auffassung mit seinem zu jenem Verfahren ergangenen

Nichtannahmebeschluss vom 8. Januar 2026 bestätigt (BVerfG, NJW-RR 2026, 403).

19 Aus diesen Entscheidungen ergibt sich, dass der von der Revision der Beklagten gerügte - sowohl vom Senat als auch vom Bundesverfassungsgericht in den Blick genommene - Umstand, dass sich infolge der Verlängerung der sogenannten Mietpreisbremse die an der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete orientierten Neuvertragsmieten von den hypothetisch am unregulierten Markt erzielbaren Mieten zunehmend entfernen, aus verfassungsrechtlicher Sicht - insbesondere unter Berücksichtigung der geschützten Interessen von Wohnungssuchenden sowie gewichtiger, das Sozialstaatsprinzip betreffender Gemeinwohlbelange - im Ergebnis nicht zu beanstanden ist (vgl. Senatsurteil vom 18. Dezember 2024 - VIII ZR 16/23, aaO Rn. 64 ff.; BVerfG, aaO Rn. 49 ff., 52 ff.).

20 b) Die vom Berufungsgericht unausgesprochen angenommene Wirksamkeit sowohl der Beauftragung und Bevollmächtigung der Klägerin durch die Mieter einschließlich der Abtretung der hier zu beurteilenden Ansprüche der Mieter an die Klägerin als auch der seitens der Klägerin gegenüber der Beklagten erteilten Rüge im Sinne von § 556g Abs. 2 Satz 1, 2 BGB steht zwischen den Parteien nicht im Streit.

21 c) Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, die vertraglich vereinbarte Miete (780,10 € pro Monat) sei höher als gemäß §§ 556d ff. BGB zulässig, weil sie die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überschreite. Denn entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist es im Streitfall nicht ausgeschlossen, dass die vereinbarte Miete nach § 556e Abs. 1 BGB - das heißt, unter Berücksichtigung der Höhe der Vormiete - zulässig ist.

22 aa) Die Beklagte ist hier im Ausgangspunkt - was auch das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat - nicht nach § 556g Abs. 1a Satz 1, 2 BGB

daran gehindert, sich gegenüber den Mietern auf eine nach § 556e Abs. 1 BGB zulässige Miete zu berufen. Denn nach den insoweit rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Beklagte den Mietern form- und fristgerecht - durch einen entsprechenden schriftlichen Hinweis im Mietvertrag - Auskunft über die Höhe der Vormiete erteilt (vgl. Senatsbeschluss vom 16. Januar 2024 - VIII ZR 135/23, NJW-RR 2024, 1073 Rn. 34).

23 Die hier erfolgte Mitteilung der Höhe des ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses geltenden Quadratmeterpreises (11,39 €/m²) genügt auch den inhaltlichen Anforderungen an die vorvertragliche Auskunftspflicht nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB (vgl. dazu Senatsurteil vom 29. November 2023 - VIII ZR 75/23, NJW-RR 2024, 282 Rn. 22 ff.; Senatsbeschluss vom 16. Januar 2024 - VIII ZR 135/23, aaO Rn. 34 ff.). Dabei ist es insbesondere unschädlich, dass die Beklagte nicht ausdrücklich den - sich aus dem genannten Quadratmeterpreis ergebenden - Gesamtbetrag der Vormiete angegeben hat. Denn der Mietvertrag enthält zum einen auch die Angabe der Wohnfläche (68,49 m²) und zum anderen die Information, dass die nunmehr mit den (Nach-)Mietern vereinbarte Miete (ebenfalls) 11,39 €/m² beträgt. Die Mieter konnten also ohne weiteres die Höhe der mit dem Vormieter vereinbarten Miete feststellen und erkennen, dass diese der mit ihnen vereinbarten Miete entspricht.

24 bb) Entgegen der - von der Revisionserwiderung der Klägerin geteilten - Auffassung des Berufungsgerichts ist es nach seinen bisher getroffenen Feststellungen auch nicht ausgeschlossen, dass sich die Höhe der vertraglich vereinbarten Miete nach Maßgabe des § 556e Abs. 1 BGB als zulässig erweist.

25 (1) Gemäß dieser Bestimmung darf in dem Fall, dass die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete ist, eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden, wobei Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen

Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind, bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben. Nach der Rechtsprechung des Senats ist die geschuldete Vormiete im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB bei einem Vormietverhältnis, das ebenfalls bereits den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) unterlag, die Miete, die nach diesen Vorschriften zulässig gewesen ist. War die ursprünglich vereinbarte Vormiete danach höher als zulässig, ist als geschuldete Vormiete daher die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen (vgl. Senatsurteil vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 229/22, NJW-RR 2023, 1246 Rn. 20; Senatsbeschluss vom 16. Januar 2024 - VIII ZR 135/23, NJW-RR 2024, 1073 Rn. 25).

26 (2) Danach ist es im Streitfall nicht ausgeschlossen, dass die in diesem Sinne geschuldete Vormiete 780,10 € monatlich beträgt mit der Folge, dass auch die mit den (Nach-)Mieterinnen - in derselben Höhe - vereinbarte Miete nach § 556e Abs. 1 BGB zulässig wäre. Ob dies der Fall ist, hängt entscheidend davon ab, ob die Vormiete, deren Zulässigkeit sich hier nach den insoweit rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ihrerseits nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB richtet und die - gemäß den auch insoweit rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts - die gemäß § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete um rund 242 € überschreitet, nach Maßgabe des § 556e Abs. 2 BGB - wie die Beklagte unter Berufung auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen geltend macht - gerechtfertigt ist.

27 (3) Etwas anderes gilt hier entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht deshalb, weil die Beklagte den Vermieter entgegen der - seit dem 1. Januar 2019 geltenden und damit auch bereits auf das Vormietverhältnis anwendbaren (Art. 229 § 49 Abs. 2 EGBGB) - Vorschrift des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 2 BGB nicht darüber informiert hat, dass innerhalb der letzten drei Jahre vor

Beginn des Vormietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden seien. Denn die Nichterfüllung der vorvertraglichen Auskunftspflicht des Vermieters gegenüber dem Vormieter hat keinen Einfluss darauf, ob und in welchem Umfang die in dem Vormietverhältnis getroffene Vereinbarung über die Miethöhe wirksam ist (dazu nachfolgend unter (a)). Demzufolge wirkt sich dieser Umstand auch nicht auf die Höhe der im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB geschuldeten Vormiete aus (dazu nachfolgend unter (b)); im Ergebnis ebenso Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 17. Aufl., § 556e BGB Rn. 5, § 556g BGB Rn. 27p, 27u; BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand: 1. April 2026, § 556g Rn. 72, 72.1; Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, Miete, 8. Aufl., § 556g Rn. 21; wohl auch Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2024, § 556g Rn. 56 iVm § 556e Rn. 4, 4a).

- 28 (a) Das Gesetz knüpft an die Nichterfüllung der vorvertraglichen Auskunftspflicht durch den Vermieter ausschließlich die in § 556g Abs. 1a Satz 2 bis 4 BGB geregelten Rechtsfolgen. Diese bestehen darin, dass der Vermieter sich gegenüber dem betreffenden Mieter nicht - beziehungsweise im Fall der Nachholung der (formgerechten) Auskunft erst ab einem bestimmten Zeitpunkt - auf den entsprechenden Ausnahmetatbestand (nach §§ 556e, 556f BGB) "berufen" kann. Eine Teilunwirksamkeit der Mietpreisabrede - wie in § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB für die dort geregelten Sachverhalte ausdrücklich vorgesehen - ordnet das Gesetz für diesen Fall hingegen nicht an. Aus dieser im Gesetz angelegten Abstufung ergibt sich, dass die Mietpreisabrede - sofern der Vermieter nur gegen die Auskunftspflicht nach § 556 Abs. 1a Satz 1 BGB verstoßen hat - in voller Höhe wirksam ist, der Vermieter aber bis zur Nachholung der Auskunft beziehungsweise bis zum Ablauf des sich daran anschließenden Zweijahreszeitraums daran gehindert ist, die über § 556d Abs. 1 BGB hinausgehende Miete geltend zu machen.

- 29 Der Annahme einer Teilunwirksamkeit der Vereinbarung über die Miet-
höhe im Fall eines Verstoßes des Vermieters gegen seine Auskunftspflicht nach
§ 556g Abs. 1a Satz 1 BGB stünde überdies entgegen, dass der Vermieter sich,
wenn er die geschuldete Auskunft formgerecht nachholt, nach Ablauf einer Sperr-
frist - beziehungsweise im Fall der Behebung eines reinen Formfehlers sofort -
auf die nach § 556e oder § 556f BGB zulässige Miete berufen kann. Diese ge-
setzlich angeordnete Rechtsfolge setzt nämlich - wie die Revision der Beklagten
zutreffend ausführt - das Bestehen, mithin das wirksame Zustandekommen einer
Abrede über die Miete in der entsprechenden - vollen - Höhe voraus.
- 30 (b) Davon ausgehend hat die Bestimmung der im Sinne von § 556e Abs. 1
BGB geschuldeten Vormiete unabhängig von der Frage zu erfolgen, ob und ge-
gebenenfalls wann der Vermieter seine vorvertragliche Auskunftspflicht aus
§ 556g Abs. 1a BGB gegenüber dem Vormieter erfüllt hat. Vielmehr kommt es
insoweit in den Fällen, in denen bereits das Vormietverhältnis den Regelungen
der §§ 556d ff. BGB unterlag und die mit dem Vormieter vereinbarte Miete die
nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Höhe überschreitet, allein darauf an, ob einer
der Ausnahmetatbestände der §§ 556e, 556f BGB der Sache nach vorliegt und
die Höhe der vereinbarten Vormiete danach gerechtfertigt ist.
- 31 Das gegenteilige - auf eine Literaturstimme (Lützenkirchen/Abramenko,
Mietrecht, 3. Aufl., § 556g BGB Rn. 29) gestützte und von der Revisionserwide-
rung der Klägerin geteilte - Verständnis des Berufungsgerichts, wonach die im
Sinne von § 556e Abs. 1 BGB geschuldete Vormiete auf die Höhe beschränkt
sei, deren Zahlung der Vermieter gegebenenfalls im Rechtsweg gegenüber dem
Vormieter hätte durchsetzen können, lässt sich aus dem Wortlaut des § 556e
Abs. 1 Satz 1 BGB - anders als das Berufungsgericht gemeint hat - nicht ableiten
(dazu nachfolgend unter (aa)). Insbesondere wird diese Auslegung aber auch
weder den vom Gesetzgeber mit der Regelung des § 556e Abs. 1 BGB verfolgten
Zielen gerecht (dazu nachfolgend unter (bb)), noch lässt sie sich mit dem Sinn

und Zweck der Regelungen über die vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters vereinbaren (dazu nachfolgend unter (cc)).

32 (aa) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts lässt der Wortlaut des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach die Vormiete die Miete ist, "die der vorherige Mieter zuletzt schuldete", nicht darauf schließen, dass es hierbei auf die gegenüber dem Vermieter im Rechtsweg durchsetzbare Miete ankommen soll. Die Gesetzesmaterialien belegen vielmehr, dass der Gesetzgeber mit dieser Formulierung verdeutlichen wollte, dass die Vormiete ihrerseits wirksam vereinbart worden sein muss, diese namentlich nur in der nach §§ 556d ff. BGB zulässigen Höhe unter den Bestandsschutz fallen soll (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 16, 29 f.; so auch schon Senatsurteil vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 229/22, NJW-RR 2023, 1246 Rn. 24 ff.).

33 Dass der Gesetzgeber sich dabei des Begriffs "geschuldet" statt "wirksam vereinbart" bedient hat, hat er selbst mit dem Bedürfnis begründet, sicherzustellen, "dass auch bereits geschuldete Mieterhöhungen nach einer Modernisierung gemäß § 559 Abs. 1, § 559b BGB unter den Bestandsschutz fallen, da solche Mieterhöhungen nicht vereinbart werden müssen, sondern allein aufgrund des wirksamen Erhöhungsverlangens des Vermieters geschuldet werden" (BT-Drucks., aaO S. 30). Daraus geht hervor, dass der Gesetzgeber mit der gewählten Formulierung nicht bezweckt hat, eine Einschränkung dahingehend, dass die Vormiete nicht nur wirksam vereinbart worden, sondern zusätzlich gerichtlich durchsetzbar gewesen sein müsse, zum Ausdruck zu bringen.

34 (bb) Die vom Berufungsgericht befürwortete Auslegung wird auch den mit der Regelung des § 556e Abs. 1 BGB verfolgten gesetzgeberischen Zielen nicht gerecht. Die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe nach §§ 556d ff. BGB sollen ausweislich der Gesetzesbegründung (BT-Drucks., aaO S. 16, 29 f.) die Unterbindung unangemessener Preissprünge bei der Wiedervermietung verhin-

dern, nicht aber den Vermieter zur Absenkung zuvor wirksam vereinbarter Mietentgelte im nachfolgenden Mietverhältnis zwingen. Der Vermieter soll unabhängig von der nach § 556d Abs. 1 BGB allgemein zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn jedenfalls diejenige Miete auch im nachfolgenden Mietverhältnis verlangen können, die er mit dem Vormieter wirksam vereinbart hatte (vgl. Senatsurteile vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, NJW-RR 2023, 1309 Rn. 51; vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 229/22, NJW-RR 2023, 1246 Rn. 25; jeweils mwN).

35 Dieser gesetzgeberischen Intention widerspräche es, wenn ein Vermieter, der seine Auskunftspflicht nach § 556g Abs. 1a Satz 1 BGB gegenüber dem Vormieter verletzt hat und sich deshalb diesem gegenüber - mangels rechtzeitiger Nachholung der Auskunft - bis zur Beendigung des Vormietverhältnisses gemäß § 556g Abs. 1a Satz 2 bis 4 BGB nicht auf einen etwa gegebenen Ausnahmetatbestand nach §§ 556e, 556f BGB hätte berufen dürfen, in dem nachfolgenden Mietverhältnis nicht berechtigt wäre, eine Miete zu vereinbaren, die der nach §§ 556d bis 556f BGB zulässigen und damit gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB wirksam vereinbarten Vormiete entspricht. Denn dies bedeutete, wie die Revision der Beklagten mit Recht geltend macht, dass der Vermieter - entgegen dem gesetzgeberischen Willen - zu einer Absenkung der Miete in dem neuen Mietverhältnis gezwungen wäre.

36 (cc) Der mit den Vorschriften des § 556g Abs. 1a BGB verfolgte Schutzzweck gebietet eine so weit reichende Sanktionierung des Vermieters im Fall der Verletzung seiner Auskunftspflicht nach § 556g Abs. 1a Satz 1 BGB gegenüber einem (Vor-)Mieter auch nicht.

37 Die dem Vermieter gemäß § 556g Abs. 1a Satz 1 BGB auferlegte Auskunftspflicht dient allein den Interessen des jeweils konkret betroffenen Mieters, der bereits bei Begründung des Mietverhältnisses erfahren soll, 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, und der dann, wenn ihm eine entsprechende Auskunft nicht erteilt wird, darauf vertrauen können soll, dass nur die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete verlangt werden darf (vgl. Senatsurteil vom 29. November 2023 - VIII ZR 75/23, NJW-RR 2024, 282 Rn. 26 unter Verweis auf BT-Drucks. 19/4672, S. 1, 28). Um dieses Ziel zu erreichen, hat der Gesetzgeber für den Fall der Nichterteilung der Auskunft durch den Vermieter die in § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB geregelte Sanktionierung vorgesehen, wobei die Bestimmungen in § 556g Abs. 1a Satz 3 und 4 BGB dafür Sorge tragen sollen, dass der Vermieter diese Sanktionierung - durch Nachholung der (formgerechten) Auskunft - zeitlich begrenzen kann (vgl. BT-Drucks. 19/4672, S. 28; BT-Drucks. 19/6153, S. 20).

38 Einen - nicht (rechtzeitig) durch Nachholung der Auskunft behobenen - Verstoß gegen die vorbezeichnete Informationspflicht des Vermieters im Vormietverhältnis auch im nachfolgenden Mietverhältnis zu sanktionieren - wie dies der Fall wäre, wenn man mit dem Berufungsgericht annähme, die im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB geschuldete Vormiete beschränke sich auf den Betrag, der gegenüber dem Vermieter im Fall eines Rechtsstreits gerichtlich durchsetzbar gewesen wäre -, wäre vor dem Hintergrund der oben genannten gesetzgeberischen Interessenbewertung nicht sachgerecht. Denn der Rechtskreis des Nachmieters wird durch einen solchen Verstoß nicht berührt.

39 Überdies führte eine solche Sanktionierung im Nachmietverhältnis - anders als in § 556g Abs. 1a Satz 3 und 4 BGB vorgesehen - zu einem endgültigen Rechtsverlust für den Vermieter, dem in diesem Fall die Möglichkeit genommen wäre, die nachteiligen Auswirkungen einer Verletzung seiner vorvertraglichen Auskunftspflicht durch Nachholung der Auskunft zeitlich zu begrenzen.

40 (dd) Derartig weitreichende Rechtsfolgen zulasten des Vermieters sind entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung der Klägerin auch nicht mit

Blick darauf gerechtfertigt, dass es dem Nachmieter und auch dem "Gesamtmarkt" mittelbar zugutekommen könnte, wenn der Vormieter - angestoßen durch den vorvertraglichen Hinweis des Vermieters auf einen Ausnahmestatbestand nach §§ 556e oder 556f BGB - die Zulässigkeit der Vormiete überprüfen und nachfolgend, gegebenenfalls unter Zuhilfenahme eines Gerichts, objektiv ermitteln lassen würde. Abgesehen davon, dass dieser etwaige Vorteil für den Nachmieter allenfalls dann entstünde, wenn der Vormieter - was in seinem freien Belieben steht - tatsächlich so wie beschrieben vorgehe, ist dem Gesetz in Bezug auf die vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters eine solche Verknüpfung zwischen den einander nachfolgenden Mietverhältnissen nicht zu entnehmen. Vielmehr gewährt das Gesetz mit der vorvertraglichen Auskunftspflicht des Vermieters einerseits und dem Anspruch des Mieters auf Auskunftserteilung nach § 556g Abs. 3 BGB andererseits jedem (neuen) Mieter die Möglichkeit, eigenständig zu prüfen, ob Veranlassung besteht, die Zulässigkeit der Miete zu hinterfragen und gegebenenfalls objektiv ermitteln zu lassen.

41 (c) Nach alledem übersteigt die zwischen der Beklagten und den Mietern getroffene Vereinbarung über die monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 780,10 € die nach §§ 556d ff. BGB höchstzulässige Miete nur dann, wenn die im Vormietverhältnis in derselben Höhe vereinbarte Miete (§ 556e Abs. 1 BGB) nicht nach § 556e Abs. 2 BGB gerechtfertigt gewesen sein sollte. Da das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - zu den von der Beklagten behaupteten Modernisierungsmaßnahmen und dem sich daraus etwa ergebenden Erhöhungsbetrag, um den die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete überschritten werden dürfte (§ 556e Abs. 2 BGB), noch keine Feststellungen getroffen hat, ist eine Beurteilung dieser Frage durch den Senat nicht möglich.

42 2. Aus dem Vorstehenden ergibt sich weiter, dass auf der Grundlage der bisher vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen noch nicht entschieden werden kann, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe die Klägerin von der

Beklagten gemäß § 280 Abs. 1, § 249 Abs. 1, §§ 257, 398 BGB, § 4 Abs. 5 RDGEG aF eine Erstattung der ihr entstandenen vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten verlangen kann.

43 a) Nach der Rechtsprechung des Senats kann ein solcher Anspruch dem Grunde nach bestehen, wenn der Vermieter seine aus §§ 556d ff. BGB folgende Pflicht, von dem Mieter nur die nach diesen Vorschriften höchstzulässige Miete zu verlangen, schuldhaft verletzt und dadurch Anlass gegeben hat, dass der Mieter - beziehungsweise ein Dritter aus abgetretenem Recht - seine Ansprüche wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) geltend macht (st. Rspr.; vgl. Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 116; vom 29. November 2023 - VIII ZR 75/23, NJW-RR 2024, 282 Rn. 45; vom 15. Mai 2024 - VIII ZR 52/23, NJW 2024, 2456 Rn. 43; vom 27. November 2024 - VIII ZR 278/23, NJW-RR 2025, 269 Rn. 15; Senatsbeschluss vom 10. Oktober 2023 - VIII ZR 45/22, WuM 2024, 30 Rn. 32). Ob die Beklagte im Streitfall die vorbezeichnete Pflicht verletzt hat, lässt sich - wie aufgezeigt - anhand der bisher vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht beurteilen.

44 b) Ohne Erfolg macht die Revision der Beklagten geltend, der in Rede stehende Schadensersatzanspruch der Klägerin sei unabhängig davon, ob die vereinbarte Miete die nach den Vorschriften der sogenannten Mietpreisbremse zulässige Höhe überschreite, zu verneinen. Sie ist - ohne sich insoweit mit der angeführten Senatsrechtsprechung, aus der Gegenteiliges hervorgeht, auseinanderzusetzen - der Auffassung, die Vereinbarung und das Einfordern einer gegen die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB verstoßenden Miete stelle keine Pflichtverletzung dar, aus der sich ein Schadensersatzanspruch auf Ersatz von Rechtsverfolgungskosten ergeben könne.

45 aa) Dies leitet sie in erster Linie daraus ab, dass der Bundesgerichtshof in Fällen, in denen er im Zusammenhang mit der Unwirksamkeit eines Vertrags oder einzelner Regelungen des Vertrags unter dem Gesichtspunkt der vorvertraglichen Pflichtverletzung eine Schadensersatzpflicht derjenigen Vertragspartei angenommen habe, aus deren Sphäre der Unwirksamkeitsgrund stamme, stets nur den Schaden als ersatzfähig angesehen habe, der dem anderen Teil dadurch entstanden sei, dass er auf die Wirksamkeit des Vertrags beziehungsweise der Vertragsbedingung vertraut und etwa - anders als im Streitfall die Mieter - in Unkenntnis der Unwirksamkeit Aufwendungen getätigt habe (so etwa Senatsurteile vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 398/03, WM 2006, 1110 Rn. 36 [zur Nichtigkeit eines Vertrags wegen Sittenwidrigkeit]; vom 27. Mai 2009 - VIII ZR 302/07, BGHZ 181, 188 Rn. 10 mwN [zur Unwirksamkeit einer AGB-Klausel über die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen]).

46 Entgegen der Auffassung der Revision der Beklagten schließt dies die Ersatzfähigkeit des im Streitfall geltend gemachten Schadens in Gestalt von vorgerichtlich angefallenen Rechtsverfolgungskosten indes nicht aus.

47 (1) Anders als die Revision der Beklagten meint, geht aus der von ihr angeführten Senatsrechtsprechung schon nicht hervor, dass in Fällen der vorbezeichneten Pflichtverletzung ausschließlich der dort jeweils in Rede stehende Schaden ersatzfähig wäre (vgl. in diesem Sinne auch BGH, Urteil vom 19. November 2024 - XI ZR 139/23, BGHZ 242, 216 Rn. 33 f.). Es kommt vielmehr stets darauf an, ob es sich bei dem geltend gemachten Schaden um eine adäquate Folge einer solchen Pflichtverletzung handelt.

48 Der Streitfall unterscheidet sich dadurch von den Fällen, welche die Revision der Beklagten heranzieht, dass der Mieter, der an der Zulässigkeit der vereinbarten Miethöhe nach Maßgabe der §§ 556d ff. BGB zweifelt, - anders als etwa der Mieter, der die Unwirksamkeit einer AGB-Klausel über die Verpflichtung

zur Durchführung von Schönheitsreparaturen erkennt - tätig werden muss, um den sich aus einer Überschreitung der zulässigen Miethöhe zu seinen Gunsten ergebenden Rechtsfolgen Geltung zu verschaffen. So kann er eine nach den §§ 556d, 556e BGB nicht geschuldete, aber bereits entrichtete Miete nach § 556g Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 BGB nur zurückverlangen, wenn er einen entsprechenden Verstoß gegen die Vorschriften der Mietpreisbremse gerügt hat. Er wird, um einen solchen Verstoß prüfen zu können, in vielen Fällen zunächst auch auf (weitere) Auskünfte des Vermieters nach Maßgabe des § 556g Abs. 3 BGB angewiesen sein (vgl. Senatsurteile vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 165; vom 23. März 2022 - VIII ZR 133/20, NJW-RR 2022, 660 Rn. 34; vom 12. Juli 2023 - VIII ZR 375/21, NJW 2024, 208 Rn. 31 f. und 37). Da er zudem - zwecks Vermeidung des Risikos einer vermierterseitigen Kündigung wegen Zahlungsverzugs - die vereinbarte Miete regelmäßig (unter Vorbehalt) weiterzahlen wird, hat er überdies ein berechtigtes Interesse daran, möglichst zeitnah Klarheit über die tatsächlich geschuldete Miete zu erhalten.

49 Die mit der Wahrnehmung dieser Rechte verbundenen Kosten sind daher eine adäquate Folge von der - hier in Rede stehenden - Verletzung der (vorvertraglichen) Pflicht des Vermieters, nicht eine nach § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB teilweise unwirksame Abrede über die Miethöhe zu treffen, also nur eine Miete zu vereinbaren, die die nach §§ 556d ff. BGB höchstzulässige Miete nicht übersteigt, und damit grundsätzlich ersatzfähig.

50 (2) Überdies verletzt der Vermieter, der mit dem Mieter eine nach Maßgabe der §§ 556d ff. BGB teilweise unwirksame Vereinbarung über die Miethöhe schließt, aber auch nicht nur eine vorvertragliche Pflicht, sondern - indem er nachfolgend monatlich die vereinbarte Miete einfordert - außerdem, wie die Revision der Beklagten selbst erkennt, seine Pflicht zur Rücksichtnahme aus § 241 Abs. 2 BGB, die unter anderem verlangt, in einem bestehenden Vertragsverhältnis keine unberechtigten Forderungen geltend zu machen (vgl. BGH, Urteile vom

16. Januar 2009 - V ZR 133/08, BGHZ 179, 238 Rn. 8, 17; vom 5. Juni 2014 - IX ZR 137/12, BGHZ 201, 334 Rn. 36; vom 17. Juni 2021 - III ZR 125/19, NJW-RR 2021, 1141 Rn. 27; vom 9. Februar 2022 - IV ZR 291/20, NJW-RR 2022, 608 Rn. 26; vgl. auch Senatsurteile vom 10. Juni 2015 - VIII ZR 99/14, NZM 2015, 532 Rn. 14 mwN; vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18, NZM 2021, 132 Rn. 13 [jeweils zum Fall einer unberechtigten Kündigung]). Dass unter diesem Gesichtspunkt dem zu Unrecht in Anspruch genommenen Vertragspartner entstandene vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten grundsätzlich erstattungsfähig sind, ist in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs anerkannt (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteile vom 5. Juni 2014 - IX ZR 137/12, aaO; vom 17. Juni 2021 - III ZR 125/19, aaO; vom 9. Februar 2022 - IV ZR 291/20, aaO Rn. 24 ff.).

51 bb) Der weitere Einwand der Revision der Beklagten, der Gläubiger habe die in der Geltendmachung einer unberechtigten Forderung liegende Verletzung vertraglicher Nebenpflichten - wie etwa das Einfordern einer gegen die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB verstoßenden Miete - nur unter besonderen, hier nicht gegebenen Voraussetzungen zu vertreten, betrifft nicht die Frage, ob eine Pflichtwidrigkeit im Sinne von § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, sondern allein den Gesichtspunkt des Verschuldens nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB (vgl. BGH, Urteile vom 16. Januar 2009 - V ZR 133/08, BGHZ 179, 238 Rn. 17, 19 f.; vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 32 f.).

52 Zwar ist bei fehlendem Verschulden ein Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB ausgeschlossen. Dies setzt jedoch voraus, dass der Schuldner die Vermutung des Verschuldens (§ 280 Abs. 1 Satz 2 BGB) widerlegt. Dass die Beklagte hierzu in den Vorinstanzen Vortrag gehalten hätte, lässt sich weder den Feststellungen des Berufungsgerichts entnehmen noch zeigt die Revision der Beklagten übergangenen Sachvortrag hierzu auf.

53 Unabhängig davon wird sich die Frage, ob die Beklagte einen etwaigen Verstoß gegen die Vorschriften der sogenannten Mietpreisbremse zu vertreten hat, ohnehin erst beantworten lassen, wenn - wie hier noch nicht - feststeht, worin genau dieser Verstoß gegebenenfalls liegt. Gemäß der rechtlichen Beurteilung des Senats kommt ein solcher Verstoß hier nur in Betracht, wenn sich im weiteren Verfahren herausstellt, dass die im Vormietverhältnis vereinbarte Miete nicht in voller Höhe nach § 556e Abs. 2 BGB zulässig war. Auf die von der Revision der Beklagten in den Blick genommene Frage, ob die Beklagte die rechtlichen Auswirkungen einer Verletzung ihrer vorvertraglichen Auskunftspflicht im Vormietverhältnis auf die Zulässigkeit der Miethöhe im nachfolgenden Mietverhältnis zutreffend hätte einschätzen können, kommt es danach nicht an.

III.

54 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 an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO), damit dieses die erforderlichen Feststellungen treffen kann.

55 Für das weitere Verfahren weist der Senat vorsorglich auf Folgendes hin:

56 Sollte das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangen, dass die zwischen der Beklagten und den Mietern vereinbarte Miete die nach §§ 556d ff. BGB zulässige Höhe überschreitet, so dass ein Anspruch der Klägerin auf Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten nach § 280 Abs. 1, § 249 Abs. 1, §§ 257, 398 BGB, § 4 Abs. 5 RDGEG aF - wie aufgezeigt - dem Grunde nach in Betracht kommt, richtet sich die Bemessung der gemäß § 4 Abs. 5 RDGEG aF, § 23 Abs. 1 RVG erstattungsfähigen Gebühren für die vorgerichtliche Tätigkeit

der Klägerin in Gestalt des Verlangens auf Erklärung, dass die Miete künftig herabgesetzt wird, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht nach § 41 Abs. 5 GKG (in der bis zum 31. Mai 2025 geltenden Fassung) analog, sondern - wie die Revision der Klägerin mit Recht geltend macht - nach § 48 Abs. 1 GKG, § 9 ZPO. Folglich ist der Bemessung der vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten insoweit ein Gegenstandswert in Höhe des 42-fachen - und nicht lediglich des 12-fachen - Betrags, um den die vereinbarte Miete die höchstzulässige Miete überschreitet, zugrunde zu legen. Wegen der Begründung wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf das Senatsurteil vom heutigen Tag (VIII ZR 211/23, unter II 2 c, zur Veröffentlichung bestimmt) Bezug genommen.

VRiBGH Dr. Bünger ist
wegen Urlaubs an der
Unterschrift verhindert

Wiegand

Dr. Reichelt

Wiegand

Messing

Kretschmann

Vorinstanzen:

AG Köpenick, Entscheidung vom 24.05.2022 - 7 C 17/22 -

LG Berlin, Entscheidung vom 26.04.2023 - 64 S 189/22 -

VIII ZR 125/23

Verkündet am:

1. Juli 2026

Reiter, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle