BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 177/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 180 Satz 2, § 184 Abs. 1

BGB aF § 556g Abs. 2 Satz 1 (in der bis zum 31. März 2020 geltenden Fassung)

a) Auf die Rüge im Sinne von § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB aF als geschäftsähnliche Handlung (vgl. Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 96 f.) finden die Vorschriften für Willenserklärungen und damit auch die Verweisung des § 180 Satz 2 BGB auf die Bestimmungen der § 177 Abs. 1, § 184 Abs. 1 BGB entsprechende Anwendung (im Anschluss an Senatsbeschlüsse vom 30. Juni 2026 - VIII ZR 150/22, juris Rn. 31, und VIII ZR 161/22, juris Rn. 30).

ECLI:DE:BGH:2026:281026UVIIIZR177.24.0

b) Die Genehmigung einer - durch einen vollmachtlosen Vertreter - gegenüber dem Vermieter erhobenen Rüge nach § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB aF entfaltet grundsätzlich entsprechend § 184 Abs. 1 Halbs. 1 BGB Rückwirkung mit der Folge, dass der Mieter auch dann die im Anschluss an die erhobene Rüge fällig gewordene Miete nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB anteilig zurückverlangen kann, wenn die Genehmigung erst nach dem Fälligwerden dieser Miete erklärt worden ist (im Anschluss an Senatsbeschlüsse vom 30. Juni 2026 - VIII ZR 150/22, juris Rn. 31, und VIII ZR 161/22, juris Rn. 30).

BGH, Urteil vom 28. Oktober 2026 - VIII ZR 177/24 - LG Berlin II

AG Mitte

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 28. August 2026 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, den Richter Dr. Schmidt sowie die Richterinnen Wiegand, Dr. Matussek und Dr. Böhm

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird - unter Zurückweisung der Revision im Übrigen - das Urteil des Landgerichts Berlin II - Zivilkammer 67 - vom 8. August 2024 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als in Höhe eines Betrags von 584 € nebst Zinsen zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

Auf die Berufung der Beklagten wird - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen - das Urteil des Amtsgerichts Mitte vom 19. Februar 2024 teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 584 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 20. September 2023 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits in erster Instanz haben die Klägerin ein Drittel und die Beklagte zwei Drittel zu tragen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren hat die Beklagte zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin war ab März 2016 bis einschließlich März 2022 Mieterin einer 59 m² großen Wohnung der Beklagten in Berlin, die gemäß der am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen (ersten) Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 sowie gemäß der am 1. Juni 2020 in Kraft getretenen (zweiten) Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 19. Mai 2020 (weiterhin) in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die Parteien trafen eine Staffelmietvereinbarung, wonach die Nettokaltmiete ab März 2021 bis einschließlich Februar 2022 monatlich 857 € und ab März 2022 monatlich 935 € betrug.

2 Die Beklagte hatte bereits mit dem vorherigen Mieter der Wohnung eine Staffelmiete vereinbart. Der Mietvertrag aus dem Jahr 2012 sah ab April 2015 eine monatliche Nettokaltmiete von 604 € vor, die sich nachfolgend jährlich - jeweils ab dem Monat April - weiter erhöhen sollte.

3 Die C. GmbH, eine in das Rechtsdienstleistungsregister eingetragene Gesellschaft (im Folgenden: Inkassodienstleisterin), bot Wohnungsmietern über die von ihr betriebene Internetseite unter anderem die - von der Klägerin auch genutzte - Möglichkeit an, sie durch Klicken eines Buttons mit der Aufschrift "Auftrag verbindlich erteilen" mit der außergerichtlichen Durchsetzung von Forderungen sowie etwaiger Feststellungsbegehren gegen den Vermieter im Zusammenhang mit der sogenannten Mietpreisbremse, unter anderem des Anspruchs auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete, zu beauftragen. Dazu heißt es in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Inkassodienstleisterin unter anderem, dass der Mieter die vorbezeichneten Ansprüche gegen seinen Vermieter samt Nebenforderungen - den Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete beschränkt auf die fünf nach der Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF fälligen

Monatsmieten - an die Inkassodienstleisterin abtritt und diese vorsorglich bevollmächtigt, die Ansprüche im Namen des Mieters durchzusetzen. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Inkassodienstleisterin sehen zudem in Ziffer 3 der im Streitfall maßgeblichen Fassung vom 30. September 2021 vor, dass die Inkassodienstleisterin eine Vergütung in Höhe des Fünffachen der nach der Beauftragung erzielten monatlichen Mietersparnis (sogenannte Provision) und - sobald sie dem Vermieter eine Mahnung schickt - eine Vergütung in der einem Rechtsanwalt nach den Vorschriften des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes zustehenden Höhe (sogenannte RVG-Gebühr) erhalten soll, wobei die Provision maximal dem vom Vermieter insgesamt Geleisteten entsprechen kann (Ziffer 3.1); nach Ziffer 3.3 soll im Falle erfolgloser Bemühungen der Inkassodienstleisterin (lediglich) die Provision nicht anfallen.

4 Mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 rügte die Inkassodienstleisterin gegenüber der Beklagten - unter Berufung auf eine Beauftragung und Bevollmächtigung durch die Klägerin - gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) in Bezug auf die vermietete Wohnung.

5 Die Klägerin hat mit der Klage die Rückzahlung der aus ihrer Sicht überzahlten Miete für die Monate Februar 2022 und März 2022 in Höhe von insgesamt 870,16 € nebst Rechtshängigkeitszinsen verlangt und hierbei geltend gemacht, die Inkassodienstleisterin habe ihr diese Ansprüche im August 2023 zurückabgetreten.

6 Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 634 € nebst Zinsen stattgegeben und die Klage im Übrigen abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil dahingehend abgeändert, dass es die Klage vollständig abgewiesen hat. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen

Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat überwiegend Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht (LG Berlin, WuM 2024, 608) hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

9 Der Klägerin stünden die geltend gemachten Ansprüche auf teilweise Rückzahlung der für die Monate Februar 2022 und März 2022 entrichteten Miete nicht zu, weil es insoweit jedenfalls an einer rechtzeitigen Rüge nach § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB in der hier anzuwendenden bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung fehle.

10 Die am 7. Dezember 2021 von der Inkassodienstleisterin erhobene Rüge sei weder in Vollmacht der Klägerin erfolgt noch von der Klägerin im Nachhinein wirksam genehmigt worden. Eine schwebende Unwirksamkeit des zwischen der Klägerin und der Inkassodienstleisterin geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags erfasse auch die von der Klägerin erteilte Vollmacht sowie die von der Inkassodienstleisterin an die Beklagte gesandte Rüge. Während des Schwebezustands könne diese keine Wirkungen zum Nachteil der Beklagten entfalten.

11 Der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Klägerin und der Inkassodienstleisterin sei wegen eines Verstoßes der Inkassodienstleisterin gegen § 312j Abs. 3 Satz 2 BGB bei der elektronischen Anbahnung dieses Vertrags nach § 312j Abs. 4 BGB schwebend unwirksam. Die Bestimmungen des § 312j Abs. 2 bis 4 BGB seien wegen des weit auszulegenden Tatbestandsmerkmals der "Zahlung" im Sinne des § 312j Abs. 2 BGB auf das Geschäftsmodell der hiesigen Inkassodienstleisterin anzuwenden. Da der Button bei der Registrierungsstrecke der Inkassodienstleisterin nicht mit "zahlungspflichtig bestellen", sondern mit "verbindlich beauftragen" beschriftet gewesen sei, liege eine Gestaltung vor, die - wie der Gerichtshof der Europäischen Union durch Urteil vom 30. Mai 2024 (C-400/22) zwischenzeitlich entschieden habe - gegen die Vorschrift des § 312j Abs. 3 Satz 2 BGB verstoße.

12 Dieser Verstoß führe in unionsrechtskonformer Auslegung der überschießend formulierten Vorschrift des § 312j Abs. 4 BGB nicht zur endgültigen, sondern nur zur schwebenden Unwirksamkeit des Vertrags. Die schwebende Unwirksamkeit des Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen der Klägerin und der Inkassodienstleisterin schlage wegen der Einheitlichkeit des Geschäfts sowie nach dem Schutzzweck des § 312j BGB auf die von der Klägerin elektronisch erteilte Vollmacht durch. Eine weitere Vollmacht habe die Klägerin der Inkassodienstleisterin vor dem Ausspruch der Rüge nicht erteilt. Zudem wäre auch eine solche weitere Vollmachtserteilung unwirksam, da sie von der Einheitlichkeit des Geschäfts erfasst würde und überdies gegen das Umgehungsverbot des § 312k Abs. 1 Satz 2 BGB aF verstieße.

13 Die von der Inkassodienstleisterin gegenüber der Beklagten erklärte Rüge sei auch nicht durch eine nachträgliche Genehmigung der Klägerin wirksam geworden. Dabei könne dahinstehen, ob einer Genehmigung bei der Rüge nach § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB aF überhaupt eine Rückwirkungsfiktion zukommen könne, wogegen spreche, dass zum einen mit der Rüge eine Ausschlussfrist

gewahrt werde und zum anderen eine Rückwirkung bei Gestaltungserklärungen und geschäftsähnlichen Handlungen nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ausgeschlossen sei.

14 Ungeachtet dessen fehle es hier jedenfalls an einer wirksamen Genehmigung. Denn bei dieser hätte es sich in richtlinienkonformer Auslegung der § 312j Abs. 2, 3 Satz 2, Abs. 4, § 182 Abs. 2, § 184 Abs. 1 BGB um eine sogenannte informierte Genehmigung handeln müssen, der zwingend eine "weitere Information" der Klägerin über deren "Zahlungspflicht" durch die Inkassodienstleisterin hätte vorangehen müssen. Diese Voraussetzung sei im Streitfall nicht erfüllt, da die Klägerin durch die von ihr beauftragte Inkassodienstleisterin bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nicht über den Verstoß gegen § 312j Abs. 3 Satz 2 BGB und die sie im Falle der nachträglichen Genehmigung treffende Zahlungspflicht aufgeklärt worden sei. Soweit die Klägerin behauptet habe, sie habe den Vertrag mit der Inkassodienstleisterin im Wege einer mit dieser geführten E-Mail-Korrespondenz vom 25. und 26. Mai 2023 in Kenntnis der Kostenpflicht bestätigt, sei die Klägerin beweisfällig geblieben. Unabhängig davon würde der von der Klägerin behauptete Inhalt des E-Mail-Verkehrs mit der Inkassodienstleisterin nicht den Anforderungen an eine hinreichende "weitere Information" über "die Zahlungsverpflichtung" genügen.

15 Mangels ausreichender Aufklärung der Klägerin über ihre Zahlungspflicht führten auch weder die als konkludente Genehmigung auszulegende prozessuale Geltendmachung der streitgegenständlichen Ansprüche durch die Klägerin noch die schriftsätzlichen Genehmigungen der als Prozessbevollmächtigte der Klägerin tätigen Vertragsanwälte der Inkassodienstleisterin zu einer Beendigung des Schwebezustands.

16 Der Klägerin wäre es aber selbst im Falle einer - hier fehlenden - "informierten Genehmigung" verwehrt, sich auf der Beklagten nachteilige Rechtsfolgen

der Genehmigung zu berufen. Denn die nachträgliche Genehmigung verstieße gegenüber der Beklagten gegen das Schikaneverbot des § 226 BGB, jedenfalls aber käme der Klägerin gemäß § 242 BGB ein schutzwürdiges Interesse im Hinblick auf eine nachträgliche Genehmigung nicht zu.

17 Nach ihrem eigenen Vortrag stünde der Klägerin bei Wirksamkeit der Rüge allenfalls eine Rückzahlung für die Monate Januar 2022 und Februar 2022 in Höhe von jeweils 253 € und für den Monat März 2022 in Höhe von 331 € zu, insgesamt mithin ein Betrag von höchstens 837 €. Nach Nr. 3.1 der maßgeblichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Inkassodienstleisterin könne diese hingegen selbst bei kundenfreundlichster Auslegung (§ 305c Abs. 2 BGB) eine Vergütung in Höhe des Fünffachen der erzielten monatlichen Mietersparnis, mithin einen Gesamtbetrag von mindestens 1.265 € oder gar 1.655 € beanspruchen. Dieses Erfolgshonorar übersteige damit die möglichen Ansprüche gegen die Beklagte und sei von der Klägerin gegenüber der Inkassodienstleisterin bei nachträglicher Genehmigung geschuldet. Die Beklagte ihrerseits habe bei einer nachträglichen Genehmigung nicht nur die überzahlte Miete zurückzuzahlen, sondern auch die vorgerichtlichen Inkassokosten sowie die gerichtlichen Kosten zu tragen.

18 Damit wäre eine nachträgliche Genehmigung des elektronisch angebahnten Vertragsschlusses und der darauf beruhenden Erfüllungshandlungen ausschließlich auf eine wirtschaftliche Selbstschädigung der Klägerin sowie eine Fremdschädigung der Beklagten gerichtet. Es fehle daher an einem nach § 242 BGB schutzwürdigen Interesse der Klägerin. Zudem verstoße die Klägerin mit einer nachträglichen Genehmigung gegen ihre Pflicht aus § 241 Abs. 2 BGB, die Vermögensinteressen der Beklagten als ihrer langjährigen Vertragspartnerin auch nachvertraglich nicht unnötig zu beeinträchtigen.

II.

19 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat die Klägerin gemäß § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB einen Anspruch auf Rückzahlung eines Teils der für die Monate Februar 2022 und März 2022 entrichteten Miete. Der Höhe nach beläuft sich dieser Anspruch allerdings nicht - wovon die Revision auf der Grundlage des amtsgerichtlichen Urteils ausgeht - auf insgesamt 634 €, sondern - bei zutreffender Berechnung - auf lediglich 584 €. Aus dem letztgenannten Betrag stehen der Klägerin auch die geltend gemachten Prozesszinsen (§ 291 BGB) zu.

20 1. Die Klägerin hat aus § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB einen Anspruch auf Herausgabe von zu viel gezahlter Miete für die Monate Februar 2022 und März 2022 in Höhe von insgesamt 584 €.

21 a) Entgegen der in den Vorinstanzen vertretenen Auffassung der Beklagten bestehen, was das Berufungsgericht offengelassen hat, keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Anwendung der - hier nach Maßgabe des § 557a Abs. 4 BGB einschlägigen (vgl. Senatsurteil vom 18. Dezember 2024 - VIII ZR 16/23, BGHZ 242, 299 Rn. 23 ff.) - Vorschriften der §§ 556d ff. BGB in ihrer mit Wirkung zum 1. April 2020 verlängerten Fassung. Die vorgenannten Bestimmungen sind mit dem Verfassungsrecht vereinbar und die auf der Grundlage von § 556d Abs. 2 BGB erlassene (zweite) Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist ihrerseits wirksam (vgl. Senatsurteil vom 18. Dezember 2024 - VIII ZR 16/23, aaO Rn. 26 ff.; BVerfG, NJW-RR 2026, 403).

22 b) Die Klägerin ist auch Inhaberin der hier geltend gemachten Ansprüche nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB.

23 aa) Zwar hat die Klägerin im Jahr 2021 auf elektronischem Weg die Abtretung ihrer Ansprüche gegen die Beklagte wegen eines Verstoßes gegen die

Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe nach §§ 556d ff. BGB an die Inkassodienstleisterin erklärt. Hierdurch hat die Klägerin ihre Aktivlegitimation hinsichtlich der geltend gemachten Ansprüche indes nicht verloren.

24 Denn der der vorbezeichneten Abtretung zugrunde liegende Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Klägerin und der Inkassodienstleisterin ist - wie der Senat bereits mehrfach entschieden hat (zuletzt Senatsurteil vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, WuM 2026, 473 Rn. 21 mwN) - durch das Betätigen des auf der Internetseite der Inkassodienstleisterin verwendeten Buttons nicht wirksam zustande gekommen, weil die verwendete Aufschrift "Auftrag verbindlich erteilen" nicht den Anforderungen der Vorschrift des § 312j Abs. 3 BGB genügt (§ 312j Abs. 4 BGB). Die daraus folgende - endgültige (BGH, Urteile vom 9. Oktober 2025 - I ZR 159/24, NJW 2026, 316 Rn. 32 ff.; vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, aaO Rn. 22) - Unwirksamkeit des Grundgeschäfts hat jedenfalls unter den im Streitfall gegebenen Umständen, in denen Beauftragung und Abtretung als einheitliches Geschäft ausgestaltet sind, gemäß § 139 BGB auch die Unwirksamkeit der auf elektronischem Wege erklärten Abtretung zur Folge (vgl. Senatsurteile vom 19. Januar 2022 - VIII ZR 122/21, NZM 2022, 325 Rn. 52 aE; vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, aaO).

25 bb) Ob die Klägerin in der Folgezeit (erneut) ihr Einverständnis mit der Erbringung einer Rechtsdienstleistung durch die Inkassodienstleisterin sowie eine Abtretung auch der hier geltend gemachten Ansprüche erklärt und die Inkassodienstleisterin das darin liegende Angebot der Klägerin gemäß § 151 Satz 1 BGB angenommen hat (vgl. Senatsurteil vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, aaO Rn. 23 mwN), bedarf im Streitfall keiner Klärung. Denn selbst wenn auf diese Weise zunächst eine wirksame Abtretung der streitgegenständlichen Ansprüche der Klägerin an die Inkassodienstleisterin erfolgt sein sollte (vgl. Senatsurteil vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, aaO Rn. 23 ff.), stünde dies der Aktivlegitimation der Klägerin vorliegend nicht entgegen.

26 Gemäß den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Inkassodienstleisterin die hier im Streit stehenden Ansprüche nämlich (vorsorglich) - was das Berufungsgericht dahinstehen lassen hat - an die Klägerin zurückabgetreten. Dies ergibt sich eindeutig aus den von der Klägerin vorgelegten schriftlichen Erklärungen der Inkassodienstleisterin vom 25. Juli 2023 und der Klägerin vom 15. August 2023, deren Auslegung der Senat selbst vornehmen kann, da das Berufungsgericht sie unterlassen hat und weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind (st. Rspr.; vgl. etwa Senatsurteile vom 27. Juni 2007 - VIII ZR 202/06, NJW 2007, 3060 Rn. 25 mwN; vom 9. Oktober 2013 - VIII ZR 22/13, NJW-RR 2014, 76 Rn. 11; vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 234/18, NJW-RR 2020, 523 Rn. 17 mwN). Danach hat die Inkassodienstleisterin unter anderem sämtliche Ansprüche der Klägerin gegen die Beklagte auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete - mit Ausnahme des sich auf den Januar 2022 beziehenden, hier nicht im Streit stehenden Anspruchs - zurückabgetreten.

27 c) Die Klägerin kann von der Beklagten nach Maßgabe der Vorschrift des § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB die Rückzahlung von Miete für den Monat Februar 2022 in Höhe von 253 € und für den Monat März 2022 in Höhe von 331 €, insgesamt mithin eine Rückzahlung von 584 €, verlangen.

28 aa) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts scheitert der vorbezeichnete Anspruch nicht - wie die Revision mit Recht geltend macht - daran, dass die Klägerin einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe gegenüber der Beklagten nicht rechtzeitig, namentlich - wie § 556g Abs. 2 BGB dies in der hier anzuwendenden, bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung (Art. 229 § 49 Abs. 2 Satz 2 EGBGB; im Folgenden: aF) vorsieht - vor dem Fälligwerden der zurückverlangten Miete, hier also vor Februar 2022, gerügt hätte. Das Berufungsgericht hat zwar zutreffend gesehen, dass die von der Inkassodienstleisterin in ihrem vorgerichtlichen Schreiben vom 7. Dezember 2021 - sowohl im eigenen Namen als auch im Namen der Klägerin -

gegenüber der Beklagten ausgesprochene Rüge erfolgt ist, ohne dass die Inkassodienstleisterin zu diesem Zeitpunkt von der Klägerin wirksam hierzu bevollmächtigt gewesen wäre (dazu nachfolgend unter (1)). Die Annahme des Berufungsgerichts, die Klägerin habe diese Rügeerteilung bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nicht wirksam genehmigt, ist indes rechtsfehlerhaft (dazu nachfolgend unter (2)). Die von der Klägerin erteilte Genehmigung wirkt auch - was das Berufungsgericht offengelassen hat - auf den Zeitpunkt der Erhebung der Rüge zurück (dazu nachfolgend unter (3)). Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, ist es der Klägerin schließlich nicht etwa verwehrt, sich auf die Genehmigung der Rüge zu berufen (dazu nachfolgend unter (4)).

29 (1) Entgegen der Auffassung der Revision lag nach den insoweit rechtsfehlerfreien und unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts zu dem Zeitpunkt, als die Inkassodienstleisterin - mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 - gegenüber der Beklagten einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF gerügt hat, eine wirksame Bevollmächtigung der Inkassodienstleisterin durch die Klägerin hierfür nicht vor.

30 (a) Denn zwar hatte die Klägerin - bevor die Inkassodienstleisterin das vorbezeichnete Rügeschreiben an die Beklagte gerichtet hat - auf elektronischem Weg gegenüber der Inkassodienstleisterin erklärt, dass sie Letztere unter anderem mit der Erteilung einer Rüge gegenüber der Beklagten nach § 556g Abs. 2 BGB aF beauftrage und sie zu diesem Zweck hiermit bevollmächtige. Der dieser Bevollmächtigung zugrunde liegende Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Klägerin und der Inkassodienstleisterin ist aber - wie unter Verweis auf die gefestigte Senatsrechtsprechung (zuletzt Senatsurteil vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, WuM 2026, 473 Rn. 21 mwN) bereits aufgezeigt - nicht wirksam zustande gekommen, weil die verwendete Aufschrift "Auftrag verbindlich erteilen" nicht den Anforderungen der Vorschrift des § 312j Abs. 3 BGB genügt (§ 312j Abs. 4 BGB). Die daraus folgende - wie ebenfalls aufgezeigt, endgültige (BGH, Urteile vom

9. Oktober 2025 - I ZR 159/24, NJW 2026, 316 Rn. 32 ff.; vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, aaO Rn. 22) - Unwirksamkeit des Grundgeschäfts hat - wovon die Revisionserwiderung zu Recht ausgeht - unter den im Streitfall gegebenen Umständen, in denen Beauftragung, Abtretung und Vollmachtserteilung als einheitliches Geschäft ausgestaltet sind, gemäß § 139 BGB auch die Unwirksamkeit der auf elektronischem Wege erklärten Vollmachtserteilung zur Folge (vgl. Senatsbeschlüsse vom 30. Juni 2026 - VIII ZR 150/22, juris Rn. 31, und VIII ZR 161/22, juris Rn. 30; jeweils mwN).

31 (b) Ohne Erfolg wendet die Revision dagegen ein, für die Annahme eines einheitlichen Rechtsgeschäfts im Sinne von § 139 BGB fehle es vorliegend in Bezug auf den Geschäftsbesorgungsvertrag einerseits und die Vollmachtserteilung andererseits an dem insoweit erforderlichen Einheitlichkeitswillen der Klägerin und der Inkassodienstleisterin.

32 (aa) Die Revision geht zwar zutreffend davon aus, dass der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung für die Bejahung eines einheitlichen Rechtsgeschäfts im Sinne von § 139 BGB verlangt, dass mehrere an sich selbständige Vereinbarungen nach dem Willen der Beteiligten nicht für sich allein gelten, sondern miteinander "stehen und fallen" sollen (sogenannter "Einheitlichkeitswille"; vgl. BGH, Urteile vom 23. Februar 1968 - V ZR 188/64, BGHZ 50, 8, 13; vom 24. Oktober 2006 - XI ZR 216/05, NJW-RR 2007, 395 Rn. 17; vom 30. März 2011 - VIII ZR 94/10, NJW 2011, 2874 Rn. 24; vom 4. Mai 2023 - IX ZR 157/21, ZIP 2023, 1410 Rn. 25; jeweils mwN). Richtig ist auch, dass sich die Frage, ob eine durch einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung zu erteilende Vollmacht (§ 167 BGB) eine rechtliche Einheit mit dem zugrundeliegenden Verpflichtungsgeschäft bildet, grundsätzlich nach demselben Maßstab beurteilt (vgl. BGH, Urteile vom 15. Oktober 1987 - III ZR 235/86, BGHZ 102, 60, 62; vom 9. Juli 1992 - IX ZR 209/91, NJW 1992, 3237 unter A I 1 b; vom 14. Mai 2002 - XI ZR 148/01, juris Rn. 13).

33 (bb) Die Revision berücksichtigt aber nicht hinreichend, dass nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei gemeinsamer Aufnahme mehrerer Vereinbarungen in eine Urkunde eine tatsächliche Vermutung für einen Einheitlichkeitswillen besteht (vgl. BGH, Urteile vom 22. Mai 1970 - V ZR 130/67, BGHZ 54, 71, 72; vom 30. April 1976 - V ZR 143/74, NJW 1976, 1931 unter II 2; vom 25. März 1987 - VIII ZR 43/86, NJW 1987, 2004 unter II 3 a; vom 4. Dezember 2003 - III ZR 30/02, BGHZ 157, 168, 173 f.; vom 14. Dezember 2016 - IV ZR 7/15, WM 2017, 1573 Rn. 29; Beschluss vom 29. Januar 2014 - XII ZB 303/13, NJW 2014, 1101 Rn. 50).

34 Diese tatsächliche Vermutung findet auch im Streitfall Anwendung. Denn gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Inkassodienstleisterin war vorgesehen, dass der Mieter die seinerseits für den Abschluss des Geschäftsbesorgungsvertrags, für die Erteilung der Vollmacht sowie für die Abtretung seiner Ansprüche aus den §§ 556d ff. BGB erforderlichen Erklärungen sämtlich durch eine einzige Handlung - das Klicken des auf der entsprechenden Internetseite der Inkassodienstleisterin vorgehaltenen Buttons mit der Aufschrift "Auftrag verbindlich erteilen" - abgibt und die Inkassodienstleisterin die Annahme der darin enthaltenen Angebote des Mieters, soweit wegen der Zweiseitigkeit des betreffenden Rechtsgeschäfts erforderlich, ebenfalls durch eine einzige Rechtshandlung - entweder durch eine ausdrückliche Erklärung gegenüber dem Mieter oder durch den Versand eines Rügeschreibens nach § 556g Abs. 2 BGB aF an den Vermieter - annimmt. Dementsprechend ist im Streitfall auch verfahren worden.

35 Feststellungen, die dem hiernach zu vermutenden Einheitlichkeitswillen entgegenstehen, hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Auch das aus Sicht der Revision vom Berufungsgericht übergangene Vorbringen der Klägerin, wonach es in ihrem Interesse gewesen sei, dass die von der Inkassodienstleisterin zu erhebende Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB aF unabhängig von dem Bestand der Rechtsverhältnisse zwischen der Klägerin und der Inkasso-

dienstleisterin Gültigkeit entfalten solle, enthält keine Anhaltspunkte, die geeignet wären, die vorbezeichnete Vermutung zu widerlegen.

36 (2) Mit Erfolg macht die Revision hingegen geltend, dass das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft angenommen hat, die Klägerin habe die mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 durch die Inkassodienstleisterin gegenüber der Beklagten erhobene - zunächst schwebend unwirksame - Rüge im Sinne von § 556g Abs. 2 BGB aF bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nicht wirksam genehmigt.

37 (a) Unabhängig von der Frage, ob die Klägerin - wie sie behauptet, was das Berufungsgericht allerdings als nicht bewiesen erachtet hat - im Mai 2023 gegenüber der Inkassodienstleisterin (erneut) ihr Einverständnis mit der Erbringung einer Rechtsdienstleistung durch diese erklärt und in diesem Zusammenhang auch alle von der Inkassodienstleisterin bis dahin vorgenommenen Rechtshandlungen und Erklärungen - mithin auch die von dieser ausgesprochene Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB aF - rückwirkend genehmigt hat (vgl. Senatsbeschlüsse vom 30. Juni 2026 - VIII ZR 150/22, juris Rn. 31, und VIII ZR 161/22, juris Rn. 30), liegt eine - konkludent - gegenüber der Beklagten als Geschäftsgegnerin erklärte Genehmigung (sogenannte Außengenehmigung) dieser Rügeerhebung jedenfalls auch in der Führung des hiesigen Prozesses durch die Klägerin.

38 Dass dies der Fall ist, ergibt sich - wie die Revision zutreffend geltend macht und auch das Berufungsgericht im Ausgangspunkt gesehen hat - schon daraus, dass es widersinnig wäre, wenn die Klägerin einerseits die hier im Streit stehenden Mietrückzahlungsansprüche verfolgen, andererseits aber die in ihrer Hand liegenden Voraussetzungen für das Bestehen der verfolgten Ansprüche nicht schaffen würde. Auch die Beklagte musste die klageweise Geltendmachung der Mietrückzahlungsansprüche durch die Klägerin daher als Genehmigung der bis dahin schwebend unwirksamen Rüge auffassen (vgl. BGH, Urteile vom

17. November 2014 - I ZR 97/13, WRP 2015, 198 Rn. 36; vom 15. Februar 2022 - II ZR 235/20, NJW 2022, 1878 Rn. 38 ff., insoweit in BGHZ 232, 375 nicht abgedruckt; jeweils mwN; vgl. auch Senatsurteil vom 14. Oktober 2020 - VIII ZR 318/19, NJW 2021, 464 Rn. 31 ff. [zu konkludent erklärtem Rücktritt durch Klageerhebung]).

39 Abgesehen davon haben die Prozessbevollmächtigten der Klägerin - worauf die Revision zutreffend hinweist - sowohl in ihrem erstinstanzlichen Schriftsatz vom 25. Januar 2024 als auch in ihrer Berufungserwiderung ausdrücklich die Genehmigung der durch die Inkassodienstleisterin erhobenen Rüge (vorsorglich) erklärt.

40 (b) Diese Genehmigung ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht etwa deshalb wirkungslos, weil die Klägerin zuvor nicht hinreichend über eine damit etwa einhergehende Zahlungsverpflichtung gegenüber der Inkassodienstleisterin informiert worden wäre.

41 (aa) Soweit das Berufungsgericht gemeint hat, aus dem Urteil des Gerichtshofs der Europäischen Union (im Folgenden: Gerichtshof) vom 30. Mai 2024 (C-400/22, NJW 2024, 2449 - Conny) ergebe sich für die hier in Rede stehende Genehmigung das - vorliegend nicht erfüllte - Erfordernis einer vorherigen "transparenten, unmissverständlichen und uneingeschränkten Aufklärung der Klägerin darüber […], dass die erbetene nachträgliche 'Bestätigung' des unter Verstoß gegen § 312j Abs. 3 Satz 2 BGB in Vollzug gesetzten Vertragsverhältnisses 'zahlungspflichtig' ist", hat es schon nicht berücksichtigt, dass es im Streitfall ausschließlich um die Frage geht, ob die Klägerin die seitens der Inkassodienstleisterin mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 - ohne entsprechende (wirksame) Vollmacht im Namen der Klägerin - gegenüber der Beklagten ausgesprochene Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB aF wirksam genehmigt hat, und dass mit einer solchen Genehmigung für sich betrachtet die mit einer - davon zu

unterscheidenden - Bestätigung oder einem neuen Abschluss des auf elektronischem Weg (zunächst) nicht wirksam zustande gekommenen Geschäftsbesorgungsvertrags einhergehende vertragliche Zahlungspflicht der Klägerin nicht verbunden ist, zumal die Genehmigung durch Erklärung gegenüber der Beklagten erfolgen kann und hier auch erfolgt ist.

42 (bb) Selbst wenn man gleichwohl annähme, dass die Wirksamkeit einer Genehmigung allein der Rüge voraussetzte, dass die Klägerin einer "weiteren Information über die Zahlungsverpflichtung" bedurft hätte - wie der Gerichtshof dies im Hinblick auf eine (verbindliche) Entscheidung des Verbrauchers, die Wirkungen eines Vertrags oder einer Bestellung aufrechtzuerhalten, an den beziehungsweise die der Verbraucher bis dahin nach Maßgabe der durch § 312j BGB umgesetzten Bestimmung des Art. 8 Abs. 2 Unterabs. 2 der Richtlinie 2011/83/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2011 über die Rechte der Verbraucher, zur Abänderung der Richtlinie 93/13/EWG des Rates und der Richtlinie 1999/44/EG des Europäischen Parlaments und des Rates sowie zur Aufhebung der Richtlinie 85/577/EWG des Rates und der Richtlinie 97/7/EG des Europäischen Parlaments und des Rates (ABl. 2011, L 304, S. 64) nicht gebunden war, für erforderlich hält (vgl. EuGH, aaO Rn. 55) - läge im Streitfall eine wirksame Genehmigung vor.

43 Denn selbst für die Wirksamkeit eines (vergütungspflichtigen) Neuabschlusses des ursprünglich unwirksamen Geschäftsbesorgungsvertrags mit dem Inkassodienstleister reicht es aus, wenn der Wille des Verbrauchers bei Abgabe der entsprechenden Erklärungen erkennbar darauf gerichtet ist, den Inkassodienstleister in jedem Fall - somit auch dann, wenn die zuvor elektronisch abgegebenen Erklärungen unwirksam sein sollten, und unter Geltung der zuvor getroffenen Bestimmungen für die Vertragsdurchführung und im Bewusstsein der mit letzterer verbundenen Entgeltlichkeit - mit der Durchsetzung der ihm zu seinem Schutz vor überhöhten Wiedervermietungsmieten vom Gesetzgeber

eingeräumten Rechte und Ansprüche nach den Vorschriften zur sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) gegenüber dem Vermieter zu beauftragen (vgl. Senatsurteil vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 50/23, WuM 2026, 473 Rn. 25). Diese Voraussetzungen wären im Streitfall unzweifelhaft zu bejahen. Aus den oben bereits erwähnten erst- und zweitinstanzlichen Schriftsätzen der Klägerin, die sich eingehend mit den Pflichten des Unternehmers aus § 312j Abs. 3 Satz 2 BGB und etwaigen Rechtsfolgen aus § 312j Abs. 4 BGB - auch unter Zitierung des Urteils des Gerichtshofs vom 30. Mai 2024 (C-400/22, aaO) - befassen, geht nämlich hervor, dass die Klägerin sich - bei Abgabe der im Anschluss daran jeweils ausdrücklich erklärten Genehmigung der Rüge - ihrer mit einer etwaigen Beauftragung der Inkassodienstleisterin verbundenen Vergütungspflicht bewusst war.

44 Wie die Revision mit Recht geltend macht, wäre der Klägerin in Anwendung des § 166 Abs. 1 BGB überdies auch das - zweifellos vorhandene - Wissen ihrer Prozessbevollmächtigten über eine solche Zahlungsverpflichtung zuzurechnen (vgl. BGH, Urteile vom 22. November 1990 - IX ZR 103/90, NJW 1991, 980 unter 2 c; vom 31. Mai 2012 - I ZR 45/11, NJW 2012, 3577 Rn. 29).

45 (3) Die Genehmigung der mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 durch die Inkassodienstleisterin gegenüber der Beklagten erhobenen Rüge entfaltet Rückwirkung mit der Folge, dass der Zugang der Rüge an die Beklagte rechtzeitig im Sinne von § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB aF - nämlich vor dem Fälligwerden der hier anteilig zurückverlangten Miete für die Monate Februar 2022 und März 2022 - erfolgt ist. Denn auf die Rüge als geschäftsähnliche Handlung (vgl. Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 96 f.; vom 30. März 2022 - VIII ZR 283/21, NZM 2022, 707 Rn. 59; Senatsbeschlüsse vom 30. Juni 2026 - VIII ZR 150/22, juris Rn. 31, und VIII ZR 161/22, juris Rn. 30) finden die Vorschriften für Willenserklärungen und damit auch die - mangels rechtzeitiger Beanstandung der von der Inkassodienstleisterin behaupteten Vollmacht durch

die Beklagte tatbestandlich erfüllte - Verweisung des § 180 Satz 2 BGB auf die Bestimmungen der § 177 Abs. 1, § 184 Abs. 1 BGB entsprechende Anwendung (vgl. Senatsbeschlüsse vom 30. Juni 2026 - VIII ZR 150/22, aaO, und VIII ZR 161/22, aaO).

46 (a) Einer solchen Rückwirkung steht - anders als die Revisionserwiderung meint und das Berufungsgericht dahinstehen lassen hat - nicht entgegen, dass der Mieter nach § 556g Abs. 2 BGB aF ausschließlich die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen kann und die Genehmigung hier erst nach dem Fälligwerden der Miete erteilt worden ist, die die Klägerin vorliegend anteilig zurückverlangt.

47 (aa) Nach § 184 Abs. 1 BGB wirkt die Genehmigung auf den Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäfts zurück, soweit nicht ein anderes bestimmt ist. Eine solche anderweitige Bestimmung kann sich ausdrücklich aus dem Gesetz, aber auch daraus ergeben, dass die zu genehmigende Handlung an eine Frist gebunden ist. Insbesondere dann, wenn für die Vornahme eines einseitigen Rechtsgeschäfts eine gesetzliche Ausschlussfrist gilt, kann es dem Zweck dieser Vorschrift - namentlich der mit der Ausschlussfrist erstrebten Rechtsklarheit und Rechtssicherheit - entgegenstehen, eine Rückwirkung der Genehmigung des bis dahin schwebend unwirksamen Rechtsgeschäfts auch für den Fall anzunehmen, dass die Genehmigung erst nach Ablauf der Ausschlussfrist erteilt wird (vgl. BGH, Urteil vom 15. Juni 1960 - V ZR 191/58, BGHZ 32, 375, 382 f. [zur Ausschlussfrist für die Ausübung eines Vorkaufsrechts nach § 510 Abs. 2 BGB aF]; BAG, NJW 1987, 1038, 1039 [zur Ausschlussfrist für die Erklärung einer außerordentlichen Kündigung eines Arbeitsvertrags nach § 626 Abs. 2 BGB]; BVerwG, NJW 1999, 3357, 3358 [zur Ausschlussfrist für die Anmeldung von Restitutionsansprüchen nach § 30a Abs. 1 Satz 1 VermG]). Dies gilt allerdings nicht für jeden Fall, in dem die zu genehmigende Handlung an eine gesetzliche Frist gebunden ist. Vielmehr kommt es insoweit grundsätzlich auf den Zweck der gesetzlichen Vorschrift an,

die eine solche Frist bestimmt. Dieser kann auch - wie die Bestimmung des § 184 Abs. 1 BGB dies als Regelfall vorsieht - mit einer Rückwirkung der Genehmigung unabhängig von dem Zeitpunkt ihrer Erteilung vereinbar sein (vgl. BGH, Urteil vom 26. Mai 2010 - Xa ZR 124/09, NJW 2010, 2950 Rn. 22 mwN [zur Ausschlussfrist für die Anspruchsanmeldung nach § 651g Abs. 1 Satz 1 BGB aF]).

48 (bb) Nach diesem Maßstab hat die in § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB aF geregelte Einschränkung des Rückforderungsanspruchs des Mieters nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB dahingehend, dass nur diejenige Miete (anteilig) zurückverlangt werden kann, die im Anschluss an die erfolgte Rüge fällig geworden ist, nicht zur Folge, dass die Genehmigung einer Rüge nach dem Fälligwerden der später zurückgeforderten Miete keine Rückwirkung entfaltet.

49 Die von dem Mieter zu erhebende Rüge dient nach dem mit der Vorschrift des § 556g Abs. 2 BGB aF verfolgten Regelungszweck lediglich dazu, die sich bereits aus dem Gesetz ergebenden Rechtsfolgen (§ 556g Abs. 1 BGB) im Interesse des Vermieters abzumildern (Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 97, und VIII ZR 31/19, WuM 2020, 645 Rn. 40; vom 30. März 2022 - VIII ZR 283/21, NZM 2022, 707 Rn. 61). Sie soll den Vermieter darüber in Kenntnis setzen, aus welchen Gründen, in welcher Höhe und ab welchem Zeitpunkt das Verlangen einer Rückerstattung in Betracht kommt (Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO Rn. 98, und VIII ZR 31/19, aaO Rn. 41; vom 30. März 2022 - VIII ZR 283/21, aaO). Diese Kenntnis vermittelt auch eine von einem vollmachtlosen - also nur vermeintlichen - Vertreter im Namen des Mieters ausgesprochene Rüge. Ob der Mieter Rückzahlungsansprüche in Bezug auf die nach der Rüge fällig werdenden Mieten anschließend tatsächlich verfolgt, steht ohnehin nicht sicher fest, solange diese Ansprüche nicht verjährt sind. Ungeachtet dessen steht dem Vermieter jedenfalls die Möglichkeit offen, entsprechend der Bestimmung des § 177 Abs. 2 BGB eine Klärung über die Wirksamkeit der Rüge herbeizuführen.

50 Die gegenteilige Sichtweise - also die Verneinung einer Rückwirkung gemäß § 184 Abs. 1 BGB in der hier zu beurteilenden Sachverhaltskonstellation - ließe sich überdies schwer damit vereinbaren, dass für eine wirksame Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB aF - wie der Senat unter anderem mit Blick darauf, dass das Gesetz an die Erhebung der Rüge keine strengen Anforderungen stellt, sondern zwecks Vereinfachung des Rechtsverkehrs die Textform (§ 126b BGB) für ausreichend erachtet (§ 556g Abs. 4 BGB aF), entschieden hat - die Vorlage einer Vollmacht nach § 174 BGB nicht erforderlich ist (vgl. Senatsurteil vom 30. März 2022 - VIII ZR 283/21, aaO Rn. 58 ff.). Es stellte einen Wertungswiderspruch dar, wenn zwar nicht die Vorlage einer Vollmacht verlangt werden kann, wohl aber die Genehmigung im Falle der vollmachtlosen Vertretung noch vor dem Fälligwerden der anschließend zurückverlangten Miete erfolgen müsste (vgl. BGH, Urteil vom 26. Mai 2010 - Xa ZR 124/09, NJW 2010, 2950 Rn. 23).

51 (b) Die Rückwirkung der Genehmigung einer Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB aF ist auch nicht mit Blick darauf ausgeschlossen, dass die höchstrichterliche Rechtsprechung einer Genehmigung von einseitigen Gestaltungserklärungen oder geschäftsähnlichen Handlungen mit Gestaltungswirkung - etwa der Kündigung eines Vertrags oder einer Nachfristsetzung nach Maßgabe des vor der Schuldrechtsmodernisierung geltenden Rechts - in verschiedenen Fällen eine Rückwirkung abgesprochen hat (vgl. BGH, Urteile vom 29. Mai 1991 - VIII ZR 214/90, BGHZ 114, 360, 365 f.; vom 15. April 1998 - VIII ZR 129/97, NJW 1998, 3058 unter II 2 b; vom 22. Oktober 1999 - V ZR 401/98, BGHZ 143, 41, 46; vom 28. November 2002 - VII ZR 270/01, NJW-RR 2003, 303 unter II 2 a; jeweils zu einer Nachfristsetzung gemäß dem vor der Schuldrechtsmodernisierung geltenden Recht; siehe auch BGH, Urteil vom 30. November 2012 - V ZR 234/11, NJW-RR 2013, 335 Rn. 16). Denn die Versagung der Rückwirkung wurde in den vorgenannten Fällen stets damit begründet, dass die jeweiligen Erklärungen Gestaltungswirkung entfalten und sich die vor diesem

Hintergrund gebotene Rechtsklarheit nicht mit einer schwebenden Unwirksamkeit der betreffenden Erklärung vereinbaren lässt (vgl. auch BGH, Urteil vom 15. Juni 1960 - V ZR 191/58, BGHZ 32, 375, 383). Eine gestaltende Wirkung kommt der als geschäftsähnliche Handlung einzuordnenden Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB aF aber gerade nicht zu (vgl. Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 96 f., und VIII ZR 31/19, WuM 2020, 645 Rn. 39 f.; vom 30. März 2022 - VIII ZR 283/21, NZM 2022, 707 Rn. 61).

52 (4) Die Klägerin ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch weder unter dem Gesichtspunkt des Schikaneverbots (§ 226 BGB) noch nach dem Gebot von Treu und Glauben (§ 242 BGB) oder aufgrund nachvertraglicher Pflichten im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB daran gehindert, sich auf die Genehmigung der Rüge zu berufen.

53 Das Berufungsgericht stützt seine gegenteilige Ansicht maßgeblich darauf, dass die Klägerin der Inkassodienstleisterin wegen deren Tätigkeit - nach Maßgabe der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Inkassodienstleisterin - eine Vergütung schulde, die den Betrag, den die Klägerin nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB im Höchstfall von der Beklagten verlangen könne (anteilige Mietrückzahlung für die letzten drei Monate des am 31. März 2022 beendeten Mietverhältnisses), übersteige, zumindest aber vollständig aufzehre, weshalb eine Genehmigung der Rüge durch die Klägerin in wirtschaftlicher Hinsicht nicht nur der Beklagten, sondern auch der Klägerin selbst schade, Letzterer aber zumindest keinen wirtschaftlichen Vorteil bringe.

54 Dabei hat das Berufungsgericht zum einen grundlegend verkannt, dass einer Partei ein schutzwürdiges Interesse daran, die Voraussetzungen für einen Prozesserfolg - hier aus Sicht der Klägerin durch Genehmigung der seitens der Inkassodienstleisterin im Dezember 2021 ausgesprochenen Rüge - zu schaffen, grundsätzlich nicht abgesprochen werden kann. Zum anderen hat das

Berufungsgericht bei seinen Erwägungen übersehen, dass es im Streitfall ausschließlich um die Frage der Genehmigung der Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB aF geht, die - wie hier auch geschehen - durch Erklärung gegenüber der Beklagten erfolgen kann, und dass mit einer solchen Genehmigung für sich betrachtet - wie aufgezeigt - die mit einer Bestätigung oder einem neuen Abschluss des auf elektronischem Weg (zunächst) nicht wirksam zustande gekommenen Geschäftsbesorgungsvertrags einhergehende vertragliche Zahlungspflicht der Klägerin nicht verbunden ist.

55 Aber selbst wenn die Annahme des Berufungsgerichts zuträfe, die Klägerin also im Zusammenhang mit der Rügegenehmigung zu einer Vergütung gegenüber der Inkassodienstleisterin verpflichtet wäre, die gemäß Ziffer 3.1 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Inkassodienstleisterin allerdings - worauf die Revision zutreffend hinweist - maximal in Höhe der tatsächlich erzielten Mietersparnis entstehen könnte, wäre es allein Sache der anwaltlich vertretenen Klägerin, abzuwägen und zu entscheiden, ob sie ihre Rückzahlungsansprüche gegen die Beklagte aus § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB auch unter dieser Voraussetzung (weiter)verfolgen will. Dies kann ihr unter den vom Berufungsgericht in Betracht gezogenen rechtlichen Gesichtspunkten nicht - worauf die Rechtsansicht des Berufungsgerichts aber letztlich hinausliefe - verwehrt werden (siehe auch Senatsurteil vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 211/23, WuM 2026, 562 Rn. 28 [zum Rechtsschutzbedürfnis bei einer auch mit Nachteilen für den klagenden Mieter verbundenen Auskunftsklage]).

56 bb) Auch die weiteren Voraussetzungen für den Anspruch der Klägerin auf Herausgabe zu viel gezahlter Miete für die Monate Februar 2022 und März 2022 gemäß § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB liegen nach den vom Berufungsgericht in Bezug genommenen tatsächlichen und insoweit nicht angegriffenen rechtsfehlerfreien Feststellungen des Amtsgerichts vor. Denn danach ist die diesen Zeitraum betreffende Staffelmietvereinbarung der Parteien wegen eines Verstoßes gegen

die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) unwirksam, soweit die vereinbarte Nettokaltmiete einen Betrag von monatlich 604 € überschreitet (§ 556g Abs. 1 Satz 2 BGB).

57 Zwischen den Parteien steht nach den insoweit maßgeblichen Feststellungen der Vorinstanzen nicht (mehr) im Streit, dass sich die nach §§ 556d ff. BGB höchstzulässige Miete im Streitfall aus der Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB) ergibt. Vor diesem Hintergrund hat das Amtsgericht mit Blick darauf, dass die Beklagte auch mit dem Vormieter eine - aufgrund des Beginns des Vormietverhältnisses im Jahr 2012 ihrerseits nicht den Regelungen der sogenannten Mietpreisbremse unterliegende - Staffelmietvereinbarung getroffen hatte, rechtsfehlerfrei angenommen, dass es für die Bestimmung der im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB zuletzt geschuldeten Miete auf diejenige im Vormietverhältnis vereinbarte Mietstaffel ankommt, die bei Beendigung des Vormietverhältnisses - hier in Höhe von 604 € monatlich - Geltung hatte, während die im Vormietverhältnis vereinbarten (künftigen) Mietstaffeln, die wegen der zuvor erfolgten Beendigung des Vormietverhältnisses nicht mehr zu Geltung gelangt waren, entgegen der Auffassung der Beklagten keine Berücksichtigung finden (vgl. Senatsurteil vom 18. Dezember 2024 - VIII ZR 16/23, BGHZ 242, 299 Rn. 21 f.; Senatsbeschluss vom 8. April 2025 - VIII ZR 245/22, NJW-RR 2025, 908 Rn. 23 f.).

58 cc) Der Höhe nach beläuft sich der Anspruch der Klägerin allerdings nicht - wie das Amtsgericht, offenbar wegen eines Rechenfehlers, gemeint hat - auf insgesamt 634 €, sondern nur auf insgesamt 584 €. Dies ergibt sich daraus, dass die für den Monat Februar 2022 vereinbarte Mietstaffel 857 €, die Differenz zu 604 € mithin 253 € beträgt, und die für den Monat März 2022 vereinbarte Mietstaffel 935 €, die Differenz zu 604 € mithin 331 € beträgt.

59 2. Gemäß § 291 BGB hat die Klägerin zudem Anspruch auf die geltend gemachten Prozesszinsen aus dem ihr zustehenden Rückzahlungsbetrag. Da

die Klagezustellung am 19. September 2023 erfolgt ist, besteht der Zinsanspruch allerdings nicht - wie vom Amtsgericht ausgeurteilt - bereits ab diesem Tag, sondern erst - entsprechend § 187 Abs. 1 BGB - ab dem Folgetag (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteile vom 24. Januar 1990 - VIII ZR 296/88, NJW-RR 1990, 518 unter I 2 c; vom 4. Juli 2017 - XI ZR 562/15, BGHZ 215, 172 Rn. 103; vom 26. September 2022 - VIa ZR 124/22, WM 2022, 2398 Rn. 31), also dem 20. September 2023.

III.

60 Nach alledem kann das angefochtene Urteil in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es weiterer Feststellungen nicht bedarf und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt auf die Revision der Klägerin - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen - zur Aufhebung des Berufungsurteils, soweit in Höhe eines Betrags von 584 € nebst Zinsen zum Nachteil der Klägerin erkannt worden

ist und damit in diesem Umfang zur Wiederherstellung des der Klage stattgebenden erstinstanzlichen Urteils.

Dr. Bünger Dr. Schmidt Wiegand

Dr. Matussek Dr. Böhm

Vorinstanzen:
AG Mitte, Entscheidung vom 19.02.2024 - 20 C 226/23 -
LG Berlin II, Entscheidung vom 08.08.2024 - 67 S 92/24 -

VIII ZR 177/24

Verkündet am:
28. Oktober 2026
Horatschki, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle