



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 211/23

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNEU: nein

BGB § 556g Abs. 1a, 3; GKG § 41 Abs. 5, § 48 Abs. 1 Satz 1

- a) Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage, mit der - gestützt auf die Vorschrift des § 556g Abs. 3 BGB - die Erteilung von Auskunft über die für das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands nach §§ 556e, 556f BGB maßgeblichen Tatsachen begehrt wird, kann nicht mit der Begründung verneint werden, der Vermieter sei - wegen eines Verstoßes gegen seine vorvertragliche Auskunftspflicht (§ 556g Abs. 1a Satz 1 BGB) - nach Maßgabe des § 556g Abs. 1a Satz 2 bis 4 BGB daran gehindert, sich für die Zulässigkeit der vereinbarten Miethöhe auf einen solchen Ausnahmetatbestand zu berufen (Bestätigung von Senatsurteil vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 9/22, WuM 2022, 468 Rn. 49; vgl. auch Senatsurteil vom 23. März 2022 - VIII ZR 133/20, NJW-RR 2022, 660 Rn. 15 ff.).
- b) Der Gegenstandswert eines - auf die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB gestützten - Anspruchs auf Abgabe einer Erklärung des Vermieters, dass die Miete künftig herabgesetzt wird, ist nicht gemäß § 41 Abs. 5 GKG in der vom 1. Januar 2021 bis 31. Mai 2025 geltenden Fassung analog mit dem einfachen Jahresbetrag, sondern gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, §§ 3, 9 ZPO mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag, um den die vereinbarte Miete die höchstzulässige Miete überschreitet, zu bemessen (im Anschluss an Senatsurteil vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 382/21, juris Rn. 54; vgl. auch Senatsurteile vom 29. November 2023 - VIII ZR 75/23, WuM 2024, 144 Rn. 6, 45; vom 27. November 2024 - VIII ZR 278/23, NJW-RR 2025, 269 Rn. 16, 18, 22).

BGH, Urteil vom 1. Juli 2026 - VIII ZR 211/23 - LG Berlin
AG Charlottenburg

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

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 64 - vom 30. August 2023 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 21. November 2022 wird insgesamt zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens und des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin, eine in das Rechtsdienstleistungsregister eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung, macht aus abgetretenem Recht des Mieters 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 S. (im Folgenden: Mieter) besteht seit April 2021 ein Mietverhältnis über eine 60,57 m² große Wohnung in Berlin, die gemäß der am 1. Juni 2020 in Kraft getretenen (zweiten) Berliner Mietbegrenzungsverordnung vom 19. Mai 2020 in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete beläuft sich auf monatlich 734,50 €. Die Beklagte hatte den Mieter vor Abschluss des Mietvertrags nicht darauf hingewiesen, dass sie sich zur Rechtfertigung der Miethöhe auf Ausnahmetatbestände wie eine bestandsgeschützte Vormiete oder durchgeführte Modernisierungsarbeiten berufe.
- 3 Der Mieter beauftragte die Klägerin mit der Durchsetzung seiner Ansprüche aus der sogenannten Mietpreisbremse. Er trat dazu seine 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.
- 4 Mit Schreiben vom 16. Mai 2021 rügte die Klägerin gegenüber der Beklagten einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe in Bezug auf die streitgegenständliche Wohnung. 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.

5 Mit der Klage hat die Klägerin die vorgenannten Auskunftsansprüche geltend gemacht und die Rückzahlung der unter Vorbehalt für den Monat Juni 2021 - aus ihrer Sicht - zu viel geleisteten Miete in Höhe von 70,23 € sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 453,87 €, jeweils nebst Zinsen, verlangt.

6 Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - das erstinstanzliche Urteil dahingehend abgeändert, dass es die Auskunftsklage abgewiesen und die zu erstattenden Rechtsverfolgungskosten auf 220,27 € nebst Zinsen herabgesetzt hat. Mit der vom Berufungsgericht zugunsten der Klägerin zugelassenen Revision erstrebt diese die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

7 Die - ohne Verstoß gegen Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG durch den Einzelrichter zugelassene (vgl. Senatsurteile vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 12; vom 19. Juli 2023 - VIII ZR 201/22, DAR 2023, 613 Rn. 13; vom 14. Mai 2025 - VIII ZR 256/23, WM 2025, 1251 Rn. 6, insoweit in BGHZ 244, 35 nicht abgedruckt; jeweils mwN) - Revision hat Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht (LG Berlin, WuM 2023, 757) hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

9 Die Klage sei hinsichtlich des geltend gemachten Auskunftsanspruchs unzulässig, da es an einem Rechtsschutzbedürfnis fehle. Es sei unstreitig, dass die Beklagte zu keinem Zeitpunkt eine Information über die Ausnahmetatbestände gemäß § 556e Abs. 1 und 2 BGB an den Mieter erteilt habe, weshalb sie sich nach Maßgabe der Vorschriften des § 556g Abs. 1a Satz 2 bis 4 BGB nicht auf solche berufen könne und daher an die nach § 556d Abs. 1 BGB höchstzulässige Miete gebunden sei. Ein rechtlich schützenswertes Interesse des Mieters, die Beklagte gleichwohl auf Erteilung der verlangten Auskünfte klageweise in Anspruch zu nehmen, habe die Klägerin nicht darlegen können und sei auch sonst nicht erkennbar.

10 Das "Narrativ", der Mieter bedürfe der Auskunft zur Minimierung des Kostenrisikos einer zukünftigen Feststellungsklage mit dem Ziel der Reduzierung der Miethöhe, passe vorliegend nicht; denn ein von denkbaren Ausnahmetatbeständen ausgehendes Kostenrisiko existiere nicht, wenn der Prozessgegner sich auf die Ausnahmetatbestände, sollten sie vorliegen, ohnehin nicht berufen könne. Vielmehr widerspreche es umgekehrt sogar den wirtschaftlichen Interessen eines Mieters, der möglichst nicht mehr als die nach § 556d Abs. 1 BGB höchstzulässige Miete zahlen möchte, wenn der Vermieter ihn nachträglich über Rechtfertigungsgründe für höhere Mietansprüche in Kenntnis setzen würde. Denn nach § 556g Abs. 1a Satz 3 BGB beginne mit der Nachholung der in § 556g Abs. 1a Satz 1 BGB geregelten Auskunftsobliegenheit die Zweijahresfrist, nach deren Ablauf der Vermieter sich dann erstmals auf die ihn begünstigenden Ausnahmetatbestände berufen könne.

11 Hinzu komme, dass auch die Klägerin als Zessionarin und Inhaberin des Auskunftsanspruchs kein legitimes Interesse an dessen Geltendmachung oder Erfüllung aufzeigen könne, sondern sie die im Rahmen ihres Geschäftsmodells regelmäßig erhobene Auskunftsklage allein im Kosteninteresse, mithin miss-

bräuchlich anhängig gemacht habe. Vor diesem Hintergrund lägen im Streitfall besondere Umstände vor, die es ausnahmsweise auch bei einer - hier vorliegenden - Leistungsklage erlaubten, das Verlangen des Klägers, in die materiell-rechtliche Prüfung seines Anspruchs einzutreten, als nicht schutzwürdig erscheinen zu lassen.

12 Im Übrigen sei die Klage zulässig, insbesondere formwirksam erhoben worden (§ 253 Abs. 1, § 130a Abs. 3 ZPO).

13 Die Klage auf anteilige Rückzahlung der Miete für den Monat Juni 2021 sei begründet. Die Klägerin sei aktiv legitimiert, nämlich in Folge wirksamer Abtretung Inhaberin der geltend gemachten Forderungen. Das im Mietvertrag vorgesehene Abtretungsverbot sei - wie die Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin in einem vergleichbaren Fall überzeugend begründet habe (vgl. LG Berlin, WuM 2021, 429 ff.) - nach Maßgabe des § 307 BGB unwirksam. Das wirksame Zustandekommen einer Abtretungsvereinbarung zwischen der Klägerin und dem Mieter stelle die Beklagte in der Berufungsinstanz nicht mehr in Abrede.

14 Der geltend gemachte Rückzahlungsanspruch bestehe, da die Beklagte mit der Vereinbarung einer höheren als der - vom Amtsgericht zutreffend ermittelten - ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent gegen die einschlägigen, sämtlich wirksamen Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe verstoßen habe und sich daraus eine Überschreitung der zulässigen Miethöhe um 70,23 € ergebe.

15 Dem Grunde nach bestehe ebenfalls ein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Kosten aus § 280 Abs. 1 und 3, § 286 Abs. 1 BGB. Der Höhe nach seien die vorgerichtlich verfolgten Interessen des Mieters allerdings nicht mit dem 47-fachen Monatsbetrag, sondern nur mit dem 17-fachen Monatsbetrag der festgestellten Mietüberhöhung anzusetzen.

- 16 Denn ein auf Herabsetzung der Vertragsmiete auf das nach §§ 556d ff. BGB zulässige Höchstmaß 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.
- 17 Soweit sich aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung ergebe, dass der Wert der streitgegenständlichen Konstellation (Mietherabsetzung nach §§ 556d ff. BGB) mit dem 3,5-fachen Jahresbetrag des Überschreitungs Betrags 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.
- 18 Der Erstattungsanspruch sei folglich, ausgehend von einem Interesse von bis 1.500 € (17 x 70,23 €), nur in Höhe von 220,27 € $([1,3 \times 127 \text{ €} + 20 \text{ €}] \times 119 \text{ \%})$ begründet.

II.

19 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung, soweit diese eröffnet ist, in wesentlichen Punkten nicht stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die Klage nicht nur teilweise, sondern insgesamt - namentlich auch insoweit, als die Klägerin Auskunftsansprüche mit ihr verfolgt - zulässig. Die Klägerin hat gemäß § 556g Abs. 3, § 398 BGB auch einen Anspruch auf die begehrte Auskunft. Überdies steht der Klägerin nach § 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) der geltend gemachte Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten - anders als das Berufungsgericht gemeint hat - nicht nur teilweise, sondern in vollem Umfang (453,87 €) nebst Zinsen zu.

20 1. Die Klage ist, soweit sie Gegenstand des Revisionsverfahrens ist, zulässig.

21 a) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Klage formwirksam erhoben wurde. Es ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Klageschrift hier - da sie von einem Rechtsanwalt eingereicht wurde - gemäß § 253 Abs. 4 ZPO in Verbindung mit der auf den Streitfall anzuwendenden Vorschrift des § 130d Abs. 1 ZPO als elektronisches Dokument zu übermitteln war und dass dieses Dokument vorliegend nach Maßgabe des § 130a Abs. 3 Satz 1 ZPO, da es nicht über einen sicheren Übermittlungsweg im Sinne dieser Vorschrift eingereicht wurde, einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person bedurfte.

22 Mit Recht hat das Berufungsgericht diese formelle Voraussetzung als erfüllt angesehen. Der Senat hat - nach Erlass des angegriffenen Berufungsurteils - entschieden, dass eine das Dokument einbettende Signatur der verantwortenden

Person - womit die Klageschrift hier nach den Feststellungen des Berufungsgerichts versehen war - den nach § 130a Abs. 3 Satz 1 Alt. 1 ZPO an eine qualifizierte elektronische Signatur zu stellenden Anforderungen genügt, sofern eine Bearbeitung des Dokuments für das Gericht - wie hier vom Berufungsgericht festgestellt - möglich ist (vgl. Senatsurteil vom 15. Mai 2024 - VIII ZR 52/23, NJW 2024, 2456 Rn. 29 ff.).

23 b) Rechtsfehlerhaft ist hingegen die Annahme des Berufungsgerichts, die Klage sei im Hinblick auf den geltend gemachten Auskunftsanspruch unzulässig, weil es hierfür an einem Rechtsschutzbedürfnis fehle.

24 aa) Der Senat hat - wie das Berufungsgericht auch gesehen hat - bereits entschieden, dass das Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage, mit der - wie hier - gestützt auf die Vorschrift des § 556g Abs. 3 BGB die Erteilung von Auskunft über die für die Zulässigkeit der zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarten Mietmaßgeblichen Tatsachen nach den Vorschriften über die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) begehrt wird, nicht mit dem materiell-rechtlichen Gesichtspunkt verneint werden kann, auf die verlangten Auskünfte zu den Ausnahmetatbeständen der §§ 556e und 556f BGB komme es nicht an, weil der Vermieter sich zur Rechtfertigung der vereinbarten Miete lediglich auf die ortsübliche Vergleichsmiete berufe und andere Gründe für die Zulässigkeit der Miethöhe nicht geltend mache (Senatsurteil vom 23. März 2022 - VIII ZR 133/20, NJW-RR 2022, 660 Rn. 15 ff.).

25 bb) Wie die Revision mit Recht geltend macht, ist eine andere Beurteilung entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch dann nicht gerechtfertigt, wenn der Vermieter sich nach Maßgabe des § 556g Abs. 1a Satz 2 bis 4 BGB auf die Ausnahmetatbestände der §§ 556e und 556f BGB aus Rechtsgründen nicht berufen kann, weil er weder vor Vertragsschluss dem Mieter die nach

§ 556g Abs. 1a Satz 1 BGB insoweit erforderliche Auskunft erteilt hat noch diese Auskunft (bisher) nachgeholt hat. Auch das hat der Senat - was das Berufungsgericht offenbar übersehen hat - bereits vor dem Erlass des angegriffenen Berufungsurteils entschieden (vgl. Senatsurteil vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 9/22, WuM 2022, 468 Rn. 49). Die Begründung, mit der das Berufungsgericht die gegenteilige Auffassung vertreten hat, gibt keinen Anlass für eine andere Bewertung.

26 (1) Das Berufungsgericht hat die Verneinung des Rechtsschutzbedürfnisses in erster Linie damit begründet, dass die hier verlangte Auskunft den wirtschaftlichen Interessen des Mieters schade, weil die Erteilung dieser Auskunft durch die beklagte Vermieterin gemäß § 556g Abs. 1a Satz 3 BGB gegebenenfalls zur Folge habe, dass die Beklagte sich zwei Jahre später auf eine - nach § 556e oder § 556f BGB zulässige - höhere Miete berufen dürfe.

27 Dabei hat das Berufungsgericht nicht berücksichtigt, dass der Mieter trotz der damit möglicherweise für ihn verbundenen Nachteile ein schutzwürdiges Interesse daran haben kann, die Berechtigung der vereinbarten Miete auch für künftige Zeiträume zu prüfen, weshalb der in § 556 Abs. 3 BGB vorgesehene Auskunftsanspruch - auf Verlangen - auch diejenigen einen Sondertatbestand nach §§ 556e und 556f BGB bildenden Umstände umfassen soll, die der Vermieter mangels Angabe vor Vertragsschluss zwar nicht sofort einwenden, wohl aber nach Nachholung dieser Information mit zeitlicher Verzögerung geltend machen kann (vgl. Senatsurteil vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 9/22, aaO Rn. 51; vgl. auch Senatsurteil vom 23. März 2022 - VIII ZR 133/20, NJW-RR 2022, 660 Rn. 34 unter Hinweis auf BT-Drucks. 18/3121 S. 2, 32 ff.).

28 Es ist hierbei allein Sache des Mieters abzuwägen und zu entscheiden, ob er durch ein entsprechendes Auskunftsverlangen Klarheit auch über die möglicherweise künftig geschuldete Miete erlangen und dafür in Kauf nehmen

will, dass die von ihm selbst erbetene Auskunftserteilung die Zweijahresfrist des § 556g Abs. 1a Satz 3 BGB in Gang setzt, oder ob er, um Letzteres zu vermeiden, hinnehmen will, dass er, solange der Vermieter ihn nicht von sich aus informiert, nicht alle Tatsachen kennt, die die Höhe der zulässigen Miete - auch langfristig gesehen - beeinflussen können. Entscheidet er sich für Ersteres, kann ihm der Rechtsschutz für eine entsprechende Auskunftsklage nicht unter dem Gesichtspunkt des fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses versagt werden (vgl. zum Zweck des Erfordernisses des Rechtsschutzbedürfnisses Senatsurteil vom 23. März 2022 - VIII ZR 133/20, aaO Rn. 16 mwN).

29 (2) Soweit das Berufungsgericht zudem maßgeblich darauf abgestellt hat, dass die Klägerin allein im (eigenen) Kosteninteresse die Auskunftsklage erhebe, obwohl dies den Interessen ihres Auftraggebers, des Mieters, widerspreche, hat es außer Acht gelassen, dass in einem solchen Vorgehen der Klägerin in erster Linie eine Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten gegenüber dem Mieter läge. Dieser Gesichtspunkt beträfe indes allein das Innenverhältnis zwischen der Klägerin und dem Mieter und wäre als solcher ebenfalls nicht geeignet, der gegen die Beklagte gerichteten Auskunftsklage - etwa unter dem Gesichtspunkt der Ausnutzung eines gesetzlich vorgesehenen Verfahrens zur Verfolgung zweckwidriger und insoweit nicht schutzwürdiger Ziele (vgl. auch hierzu Senatsurteil vom 23. März 2022 - VIII ZR 133/20, aaO) - das Rechtsschutzbedürfnis abzusprechen.

30 2. Die Klage ist, soweit sie Gegenstand des Revisionsverfahrens ist, auch begründet.

31 a) Die Wirksamkeit der Beauftragung und Bevollmächtigung der Klägerin durch den Mieter sowie der Abtretung der hier zu beurteilenden Ansprüche des Mieters an die Klägerin stehen in der Revisionsinstanz nicht mehr im Streit.

- 32 b) Die Klägerin hat aus abgetretenem Recht gemäß § 556g Abs. 3, § 398 BGB - was der Senat selbst beurteilen kann, weil die zu berücksichtigenden Umstände festgestellt und weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind - Anspruch auf die hier begehrte Auskunft. Nach § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB ist der Vermieter auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Diese Voraussetzungen liegen im Streitfall hinsichtlich der begehrten Auskunft vor.
- 33 aa) Das Tatbestandserfordernis des § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB, wonach die begehrte Auskunft für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete "maßgeblich" sein muss, ist darauf ausgerichtet, dass der Vermieter nur über solche Tatsachen Auskunft zu erteilen hat, die nach dem Gesetz die Höhe der zulässigen Miete (abstrakt gesehen) beeinflussen (vgl. Senatsurteil vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 9/22, WuM 2022, 468 Rn. 51). Dazu gehören - wie bereits aufgezeigt - die sich auf die Ausnahmetatbestände der §§ 556e, 556f BGB beziehenden Tatsachen grundsätzlich auch dann, wenn der Vermieter sich auf diese Ausnahmen mangels Angabe vor Vertragsschluss nicht sofort berufen kann (§ 556g Abs. 1a Satz 2 bis 4 BGB; aA Ohr, NZM 2026, 303, 305 f.). Denn dies schließt eine Geltendmachung nach Nachholung dieser Information mit zeitlicher Verzögerung nicht aus (vgl. Senatsurteil vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 9/22, aaO).
- 34 Gemessen daran richtet sich die hier begehrte Auskunft auf Tatsachen, die im Sinne des § 556g Abs. 3 BGB - namentlich für die Feststellung, ob einer der Sondertatbestände des § 556e Abs. 1, 2 BGB vorliegt und in welchem Umfang sich daraus gegebenenfalls eine Erhöhung der zulässigen Miete ergäbe - maßgeblich sind. Denn die verlangte Auskunft richtet sich auf die Höhe der durch den Vormieter zuletzt geschuldeten Miete, auf vorangegangene Mieterhöhungen

und auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der hierfür aufgewendeten, nach Maßgabe der §§ 559 f. BGB umlagefähigen Kosten.

35 bb) Die zur Auskunft erbetenen Tatsachen sind auch nicht allgemein zugänglich und die Beklagte als Vermieterin kann hierüber unschwer Auskunft geben. Gegenteilige Anhaltspunkte sind nach den insoweit rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts weder vorgetragen noch sind solche sonst ersichtlich.

36 c) Die Klägerin hat nach Maßgabe der hierzu vom Senat in seinem Urteil vom 27. Mai 2020 (VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 113, 116 ff.) aufgestellten Grundsätze auch einen Anspruch aus abgetretenem Recht gemäß § 280 Abs. 1, § 249 Abs. 1, §§ 257, 398 BGB, § 4 Abs. 5 RDGEG aF auf Zahlung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten (vgl. auch Senatsurteil vom heutigen Tag - VIII ZR 125/23, unter II 2, zur Veröffentlichung bestimmt) in der von ihr geltend gemachten, vom Amtsgericht zuerkannten Höhe von 453,87 €.

37 In der Revisionsinstanz steht insoweit nur noch im Streit, welcher Gegenstandswert der Bemessung der gemäß § 4 Abs. 5 RDGEG aF erstattungsfähigen Gebühren für die vorgerichtliche Tätigkeit der Klägerin zugrunde zu legen ist und dabei insbesondere, nach welchen Vorschriften der Wert des vorgerichtlichen Verlangens auf Erklärung, dass die Miete künftig herabgesetzt wird, zu bestimmen ist.

38 Die Revision rügt mit Recht, dass die Annahme des Berufungsgerichts, dieser Wert sei "entsprechend" § 41 Abs. 5 GKG (in der hier gegebenenfalls anzuwendenden, vom 1. Januar 2021 bis 31. Mai 2025 geltenden Fassung; im Folgenden: aF) lediglich mit dem 12-fachen Überschreitungsbetrag in Ansatz zu bringen, rechtsfehlerhaft ist. Richtigerweise bemisst sich dieser Wert in Fällen, bei denen die Vorschrift des § 41 Abs. 5 GKG in der seit dem 1. Juni 2025

geltenden, die Feststellung einer Überschreitung der nach § 556d Abs. 1 oder § 556e BGB zulässigen Miete erstmals ausdrücklich regelnden Fassung - wie hier - noch nicht zur Anwendung kommt, nach § 4 Abs. 5 RDGEG aF, § 23 Abs. 1 RVG, § 48 Abs. 1 GKG, § 9 ZPO mit dem 42-fachen Überschreibungsbetrag (st. Rspr.; vgl. - in Bezug auf Fälle, bei denen die Beauftragung der Klägerin durch den jeweiligen Mieter nach dem 1. Januar 2021 lag, so dass § 41 Abs. 5 GKG in der ab diesem Zeitpunkt geltenden Fassung bereits anzuwenden gewesen wäre - Senatsurteile vom 29. November 2023 - VIII ZR 75/23, WuM 2024, 144 Rn. 6, 45; vom 27. November 2024 - VIII ZR 278/23, NJW-RR 2025, 269 Rn. 16, 18, 22).

39 aa) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt eine (analoge) Anwendung der Vorschrift des § 41 Abs. 5 GKG aF für die Bestimmung des Gegenstandswerts des vorgerichtlichen Verlangens eines Inkassodienstleisters auf Abgabe einer Erklärung des Vermieters, dass die Miete künftig herabgesetzt wird, nicht in Betracht (vgl. Senatsurteil vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 382/21, juris Rn. 54). Dabei hat das Berufungsgericht allerdings im Ausgangspunkt zutreffend erkannt, dass eine unmittelbare Anwendung des § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG aF, der seinem Wortlaut nach lediglich Ansprüche auf Erhöhung der Miete für Wohnraum sowie auf Feststellung einer Minderung der Miete für Wohnraum, Ansprüche des Mieters auf Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen und Ansprüche des Vermieters auf Duldung einer Durchführung von Modernisierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen umfasst, insoweit ausscheidet (vgl. Senatsbeschluss vom 14. Juni 2016 - VIII ZR 43/15, NJW-RR 2017, 204 Rn. 8 [zu § 41 Abs. 5 GKG in der bis zum 31. Dezember 2020 geltenden Fassung]).

40 Anders als das Berufungsgericht (ebenso KG, NJW-RR 2022, 1528 f.) gemeint hat, kommt aber auch eine analoge Anwendung dieser Vorschrift nicht in Betracht.

- 41 (1) Eine Analogie ist nur zulässig, wenn das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthält und der zu beurteilende Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht so weit mit dem Tatbestand, den der Gesetzgeber geregelt hat, vergleichbar ist, dass angenommen werden kann, der Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung, bei der er sich von den gleichen Grundsätzen hätte leiten lassen wie bei dem Erlass der herangezogenen Gesetzesvorschrift, zu dem gleichen Abwägungsergebnis gekommen (st. Rspr.; siehe nur BGH, Urteile vom 27. Juni 2018 - IV ZR 222/16, BGHZ 219, 142 Rn. 23; vom 19. November 2019 - II ZR 233/18, WM 2020, 319 Rn. 19; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, BGHZ 229, 59 Rn. 38; vom 20. Mai 2026 - VIII ZR 46/25, juris Rn. 33; jeweils mwN).
- 42 (2) Danach ist für eine analoge Anwendung des § 41 Abs. 5 GKG aF auf die vorliegend zu beurteilende Sachverhaltsgestaltung schon deshalb kein Raum, weil es an einer planwidrigen Regelungslücke fehlt. Denn eine Planwidrigkeit lässt sich hier unter Berücksichtigung des Ablaufs des Gesetzgebungsverfahrens betreffend das maßgebliche, am 1. Januar 2021 in Kraft getretene Gesetz zur Änderung des Justizkosten- und des Rechtsanwaltsvergütungsrechts und zur Änderung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 21. Dezember 2020 (Kostenrechtsänderungsgesetz 2021, BGBl. I S. 3229) nicht - wie geboten (vgl. Senatsurteile vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, aaO Rn. 40; vom 20. Mai 2026 - VIII ZR 46/25, aaO Rn. 34, jeweils mwN) - feststellen.
- 43 (a) Die Revision weist zutreffend darauf hin, dass der Gesetzgeber in dem vorbezeichneten Gesetzgebungsverfahren, das unter anderem zu einer Ergänzung der Bestimmung des § 41 Abs. 5 GKG um die Ansprüche auf "Feststellung einer Minderung der Miete für Wohnraum" geführt hat, ausdrücklich mit der Forderung des Deutschen Mieterbunds konfrontiert war, diese Vorschrift zusätzlich um die Ansprüche im Zusammenhang mit den Vorschriften über die zulässige

Miethöhe bei Mietbeginn nach §§ 556d ff. BGB zu ergänzen. Dies wurde damit begründet, dass diese Ansprüche bislang nicht von der Regelung des § 41 Abs. 5 GKG umfasst seien und in der Rechtsprechung umstritten sei, ob der Streitwert nach § 41 Abs. 5 GKG aF analog oder nach § 9 ZPO zu bestimmen sei (vgl. Stellungnahme des Deutschen Mieterbunds zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Änderung des Justizkosten- und des Rechtsanwaltsvergütungsrechts vom 24. August 2020; abrufbar sowohl auf der Homepage des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz als auch auf der Homepage des Deutschen Mieterbunds). Gleichwohl hat der Gesetzgeber die geforderte Ergänzung seinerzeit - anders als dies in der seit dem 1. Juni 2025 geltenden Fassung des § 41 Abs. 5 GKG der Fall ist - nicht in den Gesetzestext aufgenommen.

44 Von einer planwidrigen Regelungslücke - mithin davon, dass eine Erstreckung der Wertvorschrift des § 41 Abs. 5 GKG aF auch auf die aus §§ 556d ff. BGB hervorgehenden Ansprüche versehentlich unterblieben wäre - kann danach nicht ausgegangen werden.

45 (b) Dies ergibt sich überdies daraus, dass der Gesetzgeber sich ausweislich der Gesetzesbegründung mit der Problematik der Wertfestsetzung von Feststellungsanträgen im Rahmen von Streitigkeiten in einem Wohnraummietverhältnis, namentlich mit der Frage der Bemessung des Streitwerts von Feststellungsklagen eines Mieters mit dem Ziel der Mietminderung, ausführlich befasst hat (vgl. BT-Drucks. 19/23484, S. 53). Auch dieser Umstand steht der Annahme entgegen, der Gesetzgeber habe Ansprüche des Mieters auf Feststellung einer Überschreitung der nach § 556d Abs. 1 oder § 556e BGB zulässigen Miete übersehen und versehentlich nicht mitgeregelt (ebenso Schneider, NZM 2024, 176).

46 bb) Für den Streitfall bedeutet das, dass die Klägerin der Bemessung der gemäß § 4 Abs. 5 RDGEG aF erstattungsfähigen Gebühren für ihre vorgerichtliche Tätigkeit zu Recht einen Gegenstandswert zugrunde gelegt hat, der sich aus dem 47-fachen (42-fach für das Verlangen auf Erklärung, dass die Miete künftig herabgesetzt wird, 3-fach für die verlangte Teilrückzahlung der Mietkaution und 2-fach für den Anspruch auf Rückzahlung künftig zu viel gezahlter Miete) Überschreibungsbetrag von 70,23 € ergibt, mithin 3.300,81 € beträgt. Demnach beläuft sich der Anspruch der Klägerin auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten aus abgetretenem Recht auf die geltend gemachte Höhe von 453,87 € ([1,3 x 278 € + 20 €] zzgl. 19 % Umsatzsteuer).

III.

47 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 hin zur Zurückweisung der

Berufung der Beklagten insgesamt und damit zur vollständigen Wiederherstellung des klagestattgebenden erstinstanzlichen Urteils.

VRiBGH Dr. Bünger ist
wegen Urlaubs an der
Unterschrift verhindert

Wiegand

Wiegand

Dr. Reichelt

Messing

Kretschmann

Vorinstanzen:

AG Charlottenburg, Entscheidung vom 21.11.2022 - 217 C 35/22 -

LG Berlin, Entscheidung vom 30.08.2023 - 64 S 309/22 -

VIII ZR 211/23

Verkündet am:

1. Juli 2026

Reiter, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle