



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 56/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 556d Abs. 1, § 556g

Auf die Vereinbarung einer reduzierten Miete während eines laufenden Mietverhältnisses finden die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) keine Anwendung (Fortführung von Senatsurteil vom 28. September 2022 - VIII ZR 300/21, NJW-RR 2022, 1666).

BGH, Urteil vom 17. Dezember 2025 - VIII ZR 56/25 - LG Berlin II
AG Schöneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 7. November 2025 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, die Richterin Dr. Liebert, den Richter Dr. Schmidt, die Richterin Dr. Matussek und den Richter Dr. Reichelt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Berlin II - Zivilkammer 63 - vom 11. Februar 2025 unter Verwerfung des weitergehenden Rechtsmittels als unzulässig im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als der Beklagte zur Erteilung von Auskunft verurteilt worden ist.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 24. April 2024 wird auch insoweit zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin ein Viertel und der Beklagte drei Viertel zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin macht gegen den Beklagten als Eigentümer einer Wohnung in Berlin Ansprüche wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§ 556d BGB in der bis zum 22. Juli 2025 geltenden Fassung [im Folgenden aF] in Verbindung mit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 19. Mai 2020, in Kraft getreten am 1. Juni 2020, außer Kraft getreten mit Ablauf des 31. Mai 2025, GVBl. 2020, 343) geltend. Der Beklagte begehrt widerklagend die Räumung und Herausgabe der Wohnung.

2 Der Beklagte ist Eigentümer eines Gebäudes mit mehreren Mietwohnungen in Berlin, das gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Als dort mehrere Wohnungen leer standen, vereinbarte er mit Herrn L. (im Folgenden: Zwischenmieter), dass dieser die Wohnungen anmiete, weil es "für ihn kein Problem sei, Untermieter für die Wohnungen zu finden". Der Zwischenmieter schloss mit dem Beklagten auf der Grundlage dieser Vereinbarung zumindest zwei Mietverträge über dem Beklagten gehörende Wohnungen. Bei der streitgegenständlichen Wohnung handelt es sich um eine dieser Wohnungen. Hinsichtlich dieser schloss der Zwischenmieter mit der Klägerin und einer weiteren Mieterin, die später einvernehmlich aus dem Mietverhältnis ausgeschieden ist, mit Wirkung ab 1. Juni 2020 einen "Untermietvertrag". Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete betrug zunächst 670 €; sie war nicht höher als die zwischen dem Zwischenmieter und dem Beklagten vereinbarte Nettokaltmiete.

3 Am 23. April 2021 sandte der Zwischenmieter der Klägerin und der Mitmieterin eine E-Mail, in der er fragte, was sie davon hielten, wenn "wir die Miete (Nettokalt) von ursprünglich 670 € um 15 % reduzieren. Dies würde dann auch für die Nachzahlung gelten".

4 Die Klägerin antwortete mit E-Mail von demselben Tag, sie nähmen das Angebot gerne an. Weiter heißt es dort: "Von 670 € Kaltmiete plus der 15 % Mietminderung wären das dann 579,50 € Kaltmiete pro Monat. Dies werden wir dann bei der Mietrückzahlung beachten".

5 Am 27. April 2021 erwiderte der Zwischenmieter hierauf per E-Mail und verwies auf das beigefügte "Schreiben mit der Mietanpassung". In diesem auf den 27. April 2021 datierenden Schreiben an die Klägerin und ihre Mitmieterin heißt es unter der Überschrift "Nachtrag zum Mietvertrag/Anpassung der Netto-

Kalt-Miete", dass die Nettokaltmiete rückwirkend zum 1. Dezember 2020 um 15 % reduziert werde (von 670 € auf 579,50 €).

- 6 Am 30. April 2021 kündigte der Beklagte das Mietverhältnis mit dem Zwischenmieter. An diesem Tag suchte der Beklagte die Klägerin auf und überreichte ihr ein Schreiben, mit dem er sie von dieser Kündigung unterrichtete und im Hinblick hierauf die Zahlung von Nutzungsentgelt für die Wohnung forderte. Den Abschluss eines Mietvertrags mit der Klägerin lehnte der Beklagte - auch im weiteren Verlauf - ab. Die Klägerin zahlt seither den bislang als Miete an den Zwischenmieter bezahlten Betrag an den Beklagten.
- 7 Mit Schreiben vom 27. März 2023 rügte die Klägerin gegenüber dem Beklagten gemäß § 556g Abs. 2 BGB einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) in Bezug auf die vermietete Wohnung und verlangte unter Fristsetzung unter anderem Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB.
- 8 Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin Auskunftsansprüche im Zusammenhang mit den Regelungen über die "Mietpreisbremse" geltend gemacht und die Rückzahlung von ihrer Ansicht nach überzahlter Miete in Höhe von 206,36 € für den Monat Mai 2021 sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten, jeweils nebst Zinsen, begehrt. Der Beklagte hat im Wege der Widerklage die Räumung und Herausgabe der Wohnung verlangt.
- 9 Die Klage und die Widerklage haben in der ersten Instanz keinen Erfolg gehabt. Auf die Berufung der Klägerin, mit der sie ihre erstinstanzlichen Klageanträge mit Ausnahme des Antrags auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten weiterverfolgt hat, hat das Landgericht den Beklagten zur Erteilung der begehrten Auskunft verurteilt. Die weitergehende Berufung der Klägerin sowie die Anschlussberufung des Beklagten, mit der er weiterhin die Räumung und Herausgabe der Wohnung verlangt hat, hat das Landgericht zurückgewiesen.

10 Mit der vom Berufungsgericht bezüglich der Auswirkungen einer nach Abschluss des Mietvertrags ohne äußeren Anlass erfolgten Herabsetzung der Miete auf die Anwendbarkeit der §§ 556d ff. BGB zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungs- sowie sein Widerklagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

11 Die Revision ist teilweise unzulässig. Soweit sie zulässig ist, hat sie dagegen Erfolg.

I.

12 Das Berufungsgericht (LG Berlin II, Urteil vom 11. Februar 2025 - 63 S 141/24, juris) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

13 Der Klägerin stehe der geltend gemachte Auskunftsanspruch aus § 556g Abs. 3 BGB zu. Die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB seien anwendbar.

14 Zwischen den Parteien bestehe ein Mietverhältnis. Zwar sei nach der zutreffenden Auffassung des Amtsgerichts ein Mietvertrag nicht anlässlich des Voreprechens des Beklagten bei der Klägerin am 30. April 2021 geschlossen worden. Ein Mietverhältnis sei jedoch durch den Wegfall des ehemaligen Zwischenmieters nach § 565 Abs. 1 BGB zustande gekommen. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift lägen vor. Für diesen Mietvertrag gälten die Rechte und Pflichten des bisher zwischen der Klägerin und dem Zwischenmieter bestehenden Mietvertrags.

15 Die Regelungen der §§ 556d ff. BGB seien dementsprechend auf den neuen Mietvertrag anwendbar, wenn sie bereits in dem Mietverhältnis zwischen der Klägerin und dem Zwischenmieter gegolten hätten. Dies sei hier der Fall. Die

genannten Vorschriften seien ursprünglich auf den Mietvertrag zwischen der Klägerin und dem Zwischenmieter anwendbar und die vereinbarte Nettokaltmiete hiernach unstreitig überhöht gewesen. Die Anwendung dieser Vorschriften sei nicht wegen der im April 2021 erfolgten Senkung der Miete ausgeschlossen. Zum einen habe es sich hierbei nur um einen "einseitigen Verzicht" des Zwischenmieters auf einen Teil der Miete gehandelt und nicht um die Vereinbarung einer Mietreduzierung. Zum anderen bildete eine solche - sollte sie anzunehmen sein - nicht den Rechtsgrund für die künftigen Mietforderungen des Vermieters. Vielmehr sei Rechtsgrund hierfür weiterhin die ursprüngliche Vereinbarung. Die Absenkung der Miete ersetze diese nicht, sondern führe nur zu einem Verzicht beziehungsweise einer Einwendung der Mieterin hinsichtlich einer die abgesenkte Miete übersteigenden Forderung des Vermieters. Dies gelte jedenfalls dann, wenn - wie hier - ein nachvollziehbarer Grund für die Senkung der Miete von dem Vermieter weder vorgetragen noch sonst ersichtlich sei, wobei dahingestellt bleiben könne, ob - wie die Klägerin vermute - der einzige Grund für die Senkung der Miete darin gelegen habe, sie um ihre Rechte aus der Mietpreisbremse zu bringen.

- 16 Da demnach die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB anwendbar seien, bestehe der geltend gemachte Auskunftsanspruch aus § 556g Abs. 3 BGB.

II.

- 17 Hiergegen wendet sich die Revision teilweise - hinsichtlich der Verurteilung zur Auskunftserteilung - mit Erfolg.

- 18 1. Die Revision ist als unzulässig zu verwerfen (§ 543 Abs. 1, § 552 Abs. 1 ZPO), soweit sie sich dagegen wendet, dass das Berufungsgericht im Hinblick auf den mit der Klage geltend gemachten Auskunftsanspruch die tatbestandlichen Voraussetzungen eines Eintritts des Beklagten gemäß § 565 BGB in die

Rechte und Pflichten des zwischen der Klägerin und dem Zwischenmieter geschlossenen Mietvertrags bejaht und den mit der Widerklage geltend gemachten Anspruch des Beklagten gegen die Klägerin auf Räumung und Herausgabe verneint hat. Insoweit ist die Revision mangels Zulassung nicht statthaft. Das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision wirksam auf die Entscheidung über den geltend gemachten Auskunftsanspruch der Klägerin gegen den gemäß § 565 BGB wirksam in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen der Klägerin und dem Zwischenvermieter eingetretenen Beklagten beschränkt.

19 a) Eine solche Beschränkung muss nicht im Tenor des Urteils angeordnet sein, sondern kann sich auch aus den Entscheidungsgründen ergeben, wenn sie sich diesen mit der erforderlichen Eindeutigkeit entnehmen lässt. Hat das Berufungsgericht die Revision wegen einer Rechtsfrage zugelassen, die nur für einen eindeutig abgrenzbaren Teil des Streitstoffs von Bedeutung ist, kann die gebotene Auslegung der Entscheidungsgründe ergeben, dass die Zulassung der Revision auf diesen Teil des Streitstoffs beschränkt ist (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 10. Mai 2023 - VIII ZR 204/21, juris Rn. 23; vom 6. Juli 2022 - VIII ZR 155/21, juris Rn. 20; vom 15. September 2021 - VIII ZR 76/20, WM 2021, 2046 Rn. 19; Senatsbeschlüsse vom 21. Februar 2023 - VIII ZR 106/21, juris Rn. 6; vom 30. November 2021 - VIII ZR 81/20, juris Rn. 7; jeweils mwN).

20 So verhält es sich hier. Denn das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen, "weil sich der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 28. September 2022 (VIII ZR 300/21, NJW-RR 2022, 1666) zwar zu der Frage geäußert hat, wie sich ein nach Abschluss des Mietvertrags ausgebrachtes Mieterhöhungsverlangen, dem der Mieter zugestimmt hat, auf die Anwendbarkeit der §§ 556d ff. BGB auswirkt, nicht jedoch hinsichtlich einer ohne äußeren Anlass erfolgten Herabsetzung der Miete". Diese Frage stellt sich nur für den mit der Klage geltend gemachten Auskunftsanspruch der Klägerin nach § 556g Abs. 3 BGB gegen den gemäß § 565 BGB wirksam in die Rechte und Pflichten

aus dem Mietverhältnis zwischen der Klägerin und dem Zwischenvermieter eingetretenen Beklagten. Sie stellt sich hingegen nicht im Rahmen der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 565 BGB, mithin bei der Beurteilung, ob der Zwischenmieter nach dem mit dem Beklagten geschlossenen Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten sollte, sowie im Rahmen der Prüfung des mit der Widerklage geltend gemachten Anspruchs auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

- 21 b) Diese Beschränkung der Zulassung ist - entgegen der Auffassung der Revision - auch wirksam. Zwar ist eine Beschränkung der Revision auf einzelne Rechtsfragen oder Anspruchselemente unzulässig (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 27. November 2024 - VIII ZR 159/23, WRP 2025, 346 Rn. 17; vom 10. Mai 2023 - VIII ZR 204/21, juris Rn. 25; vom 31. August 2022 - VIII ZR 232/21, juris Rn. 22; vom 6. Juli 2022 - VIII ZR 155/21, juris Rn. 22; vom 15. September 2021 - VIII ZR 76/20, WM 2021, 2046 Rn. 20; Senatsbeschluss vom 21. Februar 2023 - VIII ZR 106/21, juris Rn. 8; jeweils mwN). Anerkanntermaßen hat das Berufungsgericht jedoch die Möglichkeit, die Revision nur hinsichtlich eines tatsächlich und rechtlich selbständigen und abtrennbaren Teil des Gesamtstreitstoffs zuzulassen, auf den auch die Partei selbst die Revision beschränken könnte. Dabei muss es sich nicht um einen eigenen Streitgegenstand handeln und der betroffene Teil des Streitstoffs auf der Ebene der Berufungsinstanz nicht teilurteilsfähig sein; zulässig ist auch eine Beschränkung der Revisionszulassung auf einen abtrennbaren Teil eines prozessualen Anspruchs (vgl. Senatsurteil vom 18. Dezember 2024 - VIII ZR 16/23, BGHZ 242, 299 Rn. 16; Senatsbeschluss vom 21. Februar 2023 - VIII ZR 106/21, aaO; jeweils mwN). Hierfür ist es erforderlich, dass der von der Zulassungsbeschränkung betroffene Teil des Streitstoffs in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff beurteilt werden und auch im Falle einer Zurückverweisung kein Widerspruch zu dem unanfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann (st. Rspr.; vgl.

nur Senatsurteile vom 27. November 2024 - VIII ZR 159/23, aaO Rn. 18; vom 10. Mai 2023 - VIII ZR 204/21, aaO; vom 31. August 2022 - VIII ZR 232/21, aaO; vom 6. Juli 2022 - VIII ZR 155/21, aaO; jeweils mwN).

22 Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Das Auskunftsbegehren der Klägerin gegenüber dem Beklagten aus § 556g Abs. 3 BGB betrifft einen selbständigen Teil des Streitstoffs in dem Sinne, dass dieser in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig sowohl von der Frage, ob im Verhältnis zwischen dem Beklagten und dem Zwischenmieter eine gewerbliche Zwischenmiete nach § 565 BGB vorlag, als auch von dem Bestehen des Anspruchs auf Räumung und Herausgabe des Beklagten gegen die Klägerin beurteilt werden und auch im Falle einer Zurückverweisung kein Widerspruch zu dem jeweils nicht anfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann.

23 2. Soweit die Revision hiernach zulässig ist, ist sie begründet.

24 Das Berufungsgericht hat einen Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten auf Erteilung der begehrten Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB zu Unrecht bejaht. Die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) sind im Verhältnis zwischen der Klägerin und dem Beklagten, anders als das Berufungsgericht angenommen hat, nicht anwendbar. Denn die beanstandete Miete beruht nicht auf einer zwischen der Klägerin und dem Zwischenmieter geschlossenen Vereinbarung bei Beginn des Mietverhältnisses, in dessen Rechte und Pflichten der Beklagte nach § 565 BGB eingetreten ist, sondern auf einer nachträglichen, einvernehmlich vereinbarten Mietreduzierung, für die die Regelungen der §§ 556d ff. BGB nicht gelten.

25 a) Ausgehend von der - aufgrund der wirksamen Beschränkung der Revisionszulassung vom Senat nicht überprüfbaren - Auffassung des Berufungsgerichts, wonach der Beklagte hier gemäß § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB in die Rechte und Pflichten des zwischen der Klägerin und dem Zwischenmieter bestehenden

Mietverhältnisses eingetreten ist, hat das Berufungsgericht es für die Frage der Anwendbarkeit der Regelungen über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) zutreffend für maßgeblich gehalten, ob die zwischen dem Zwischenmieter und der Klägerin vereinbarte Miete der Überprüfung nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB unterlag.

26 Denn unabhängig davon, ob in den Fällen der gewerblichen Zwischenvermietung bei einem Vermieterwechsel nach § 565 BGB - wie im Fall des § 566 BGB (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 4. September 2019 - XII ZR 52/18, BGHZ 223, 106 Rn. 24; vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13, NZM 2015, 79 Rn. 41; jeweils mwN) - kraft Gesetzes ein neues Mietverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter entsteht, allerdings mit uneingeschränkt demselben Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Zwischenmieter bestanden hat, oder ob das Mietverhältnis vollständig mit allen Rechten und Pflichten auf den Vermieter übergeht (offengelassen in Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 394/03, NJW 2005, 2552 unter II 1; vgl. zum Streitstand: Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2024, § 565 Rn. 20 ff.; MünchKommBGB/Häublein, 9. Aufl., § 565 Rn. 21 ff.; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 16. Aufl., § 565 BGB Rn. 28), wurde durch den Eintritt des Beklagten in die Rechte und Pflichten des zwischen dem Zwischenmieter und der Klägerin bestehenden Mietverhältnisses nach § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB eine nach den Regelungen über die zulässige Höhe bei Mietbeginn (§§ 556d ff. BGB) überprüfbare Miete neu vereinbart (vgl. hierzu auch Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2024, § 556d Rn. 9; MünchKommBGB/Artz, 9. Aufl., § 556d Rn. 10; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 16. Aufl., § 556d BGB Rn. 28).

27 Vielmehr ist auf die im Zeitpunkt des Eintritts des Beklagten in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Zwischenmieter und der Klägerin bestehende Vereinbarung zur Miethöhe abzustellen. Dementsprechend

gelten die Regelungen der §§ 556d ff. BGB für die in dem Vertragsverhältnis zwischen dem Beklagten und der Klägerin maßgebliche Miete nur dann, wenn die im Zeitpunkt des Eintritts des Beklagten zwischen dem Zwischenmieter und der Klägerin vereinbarte Miete nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB überprüfbar war. Dies ist nicht der Fall.

28 b) Mit Rechtsfehlern behaftet ist die in diesem Zusammenhang vorgenommene Auslegung des Berufungsgerichts, wonach den hier im Rahmen der Reduzierung der Miete abgegebenen Erklärungen des Zwischenmieters und der Klägerin nicht eine vertragliche Vereinbarung einer Mietreduzierung zu entnehmen sei, sondern nur ein einseitiger Verzicht des Zwischenmieters vorgelegen habe. Ebenfalls rechtsfehlerhaft ist die - hilfsweise vorgenommene - weitere Auslegung des Berufungsgerichts, wonach selbst bei der Annahme einer Vertragsänderung eine solche nur zu einem Verzicht beziehungsweise einer Einwendung der Klägerin hinsichtlich einer die abgesenkte Miete übersteigenden Forderung des Zwischenmieters geführt habe, während die Mietforderung weiterhin auf der ursprünglichen, zu Beginn des Mietverhältnisses geschlossenen vertraglichen Vereinbarung habe beruhen sollen.

29 aa) Die tatrichterliche Auslegung von Individualerklärungen der Parteien kann vom Revisionsgericht zwar nur eingeschränkt daraufhin überprüft werden, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind, wesentlicher Auslegungstoff außer Acht gelassen worden ist oder die Auslegung auf mit der Revision gerügten Verfahrensfehlern beruht (st. Rspr.; vgl. etwa Senatsurteile vom 23. Juli 2025 - VIII ZR 240/24, ZIP 2025, 2569 Rn. 23; vom 10. April 2024 - VIII ZR 161/23, NJW 2024, 2246 Rn. 31; vom 28. September 2022 - VIII ZR 300/21, NJW-RR 2022, 1666 Rn. 14; vom 10. November 2021 - VIII ZR 187/20, BGHZ 232, 1 Rn. 35; jeweils mwN).

- 30 Die Auslegung des Berufungsgerichts hält jedoch einer an diesen Maßstäben ausgerichteten Prüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat bei der Würdigung der Erklärungen der Parteien wesentlichen Auslegungstoff außer Acht gelassen und zudem dem Auslegungsgrundsatz einer nach beiden Seiten hin interessengerechten Auslegung des Parteiwillens (§§ 133, 157 BGB), bei der neben allen Umständen des Einzelfalls auch die Gebote von Treu und Glauben zu berücksichtigen sind (vgl. Senatsurteile vom 23. Juli 2025 - VIII ZR 240/24, aaO Rn. 26; vom 28. September 2022 - VIII ZR 300/21, aaO Rn. 15 mwN; vom 21. Juli 2021 - VIII ZR 254/20, BGHZ 230, 296 Rn. 68), nicht hinreichend Rechnung getragen. Der Senat ist deshalb an das Auslegungsergebnis des Berufungsgerichts nicht gebunden und kann, da weitere tatsächliche Feststellungen insoweit nicht zu erwarten sind, hier die betreffende Auslegung selbst vornehmen (vgl. etwa Senatsurteile vom 23. Juli 2025 - VIII ZR 240/24, aaO; vom 21. Juli 2021 - VIII ZR 254/20, aaO Rn. 72; vom 6. Dezember 2017 - VIII ZR 219/16, NJW-RR 2018, 822 Rn. 31; jeweils mwN).
- 31 bb) Unter zutreffender Berücksichtigung aller Umstände führt die gebotene, nach beiden Seiten hin interessengerechte Auslegung hier - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - zu dem Ergebnis, dass der Zwischenmieter und die Klägerin eine wirksame Vereinbarung über die Reduzierung der Nettokaltmiete auf 579,50 € geschlossen haben, die den Rechtsgrund für die daraufhin jeweils erbrachten reduzierten Mietzahlungen darstellt, wobei Gegenstand der Vereinbarung der neue Gesamtbetrag war, auf den die Miete reduziert wurde (vgl. zu Mieterhöhungsvereinbarungen: Senatsurteile vom 28. September 2022 - VIII ZR 300/21, NJW-RR 2022, 1666 Rn. 15 ff.; vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 234/18, NJW-RR 2020, 523 Rn. 15).
- 32 (1) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts lag hier eine vertragliche Vereinbarung über die Reduzierung der Miete und nicht eine einseitige Verzichtserklärung des Zwischenmieters vor.

- 33 Das Berufungsgericht hat bereits im Ausgangspunkt verkannt, dass auf schuldrechtliche Forderungen nicht einseitig, sondern nur durch Vertrag (§ 397 BGB) verzichtet werden kann (vgl. BGH, Urteile vom 4. Dezember 2015 - V ZR 142/14, NZM 2016, 582 Rn. 24; vom 7. März 2002 - IX ZR 293/00, NJW 2002, 1788 unter III 2 a; vom 4. Dezember 1986 - III ZR 51/85, NJW 1987, 3203 unter II 1 b; vom 20. Mai 1958 - VIII ZR 329/56, NJW 1958, 1231 unter I 2).
- 34 Es hat darüber hinaus bei seiner Auslegung den aus der von ihm in Bezug genommenen Anlage "Ab1" ersichtlichen Inhalt der Erklärungen der Klägerin und des Zwischenmieters nicht hinreichend in den Blick genommen und deshalb verkannt, dass der Reduzierung der Miete beiderseitige vertragliche Willenserklärungen zugrunde lagen, die übereinstimmend auf eine Reduzierung der Miete gerichtet waren. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Anfrage des Zwischenmieters, was die Klägerin und ihre Mitmieterin davon hielten, wenn "wir die Miete (Nettokalt) von ursprünglich 670 € um 15 % reduzieren", sei wegen der Formulierung als Frage kein annahmefähiges Angebot gewesen, trifft nicht zu. Diese Erklärung konnte nach dem maßgeblichen objektiven Empfängerhorizont offensichtlich nur als Angebot zur Reduzierung der Nettokaltmiete um 15 % verstanden werden, die sich auf die Zukunft sowie auf Grund der entsprechenden Erklärung auch auf die Berechnung von aus der Vergangenheit bestehenden Nachzahlungsansprüchen bezog. Dementsprechend haben die Klägerin und ihre Mitmieterin die Erklärung auch als Angebot verstanden und dieses Angebot in ihrer E-Mail vom 23. April 2021 ausdrücklich angenommen. Damit ist nach den allgemein gültigen Regelungen (§§ 145 ff. BGB), wonach eine vertragliche (Änderungs-)Vereinbarung durch zwei übereinstimmende Willenserklärungen zustande kommt, die Reduzierung der Nettokaltmiete zwischen den Parteien vertraglich vereinbart worden, wobei sich diese nach den übereinstimmenden Erklärungen der Parteien auch auf damals bestehende Mietnachzahlungsansprüche beziehen sollte. Der von dem Zwischenmieter nachfolgend übersandte "Nachtrag

zum Mietvertrag" vom 27. April 2021 bestätigte die bereits getroffene vertragliche Reduzierung der Miete und stellte - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - nicht etwa eine einseitige Verzichtserklärung des Zwischenmieters dar. Soweit das Landgericht dieser - unzutreffend - angenommenen Verzichtserklärung zudem eine die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag "umgestaltende Wirkung" zusprechen will, verkennt es, dass Verträge grundsätzlich und so auch hier nur durch vertragliche Vereinbarungen und nicht durch einseitige Erklärung geändert werden können.

35 (2) Die vertragliche Vereinbarung zwischen der Klägerin und dem Zwischenmieter war dabei - entgegen der hilfsweise von dem Berufungsgericht vorgenommenen weiteren Auslegung - nicht dahingehend zu verstehen, dass die bisherige vertragliche Vereinbarung unverändert fortbestehen und die Vereinbarung über die Reduzierung der Miete lediglich zu einem "Verzicht beziehungsweise einer Einwendung der Mieterin hinsichtlich einer die abgesenkte Miete übersteigenden Forderung des Vermieters" führen sollte. Diese Auslegung des Berufungsgerichts verkennt den Bedeutungsgehalt der beiderseitigen vertraglichen Erklärungen und widerspricht einer nach beiden Seiten hin interessengerechten Vertragsauslegung.

36 (a) Bereits aus dem Wortlaut der beiderseitigen Erklärungen ergibt sich eindeutig, dass die Klägerin und der Zwischenmieter die bisherige Miete auf einen neuen Betrag herabsetzen und nicht lediglich eine Einwendung gegen den weiterhin vertraglich in voller Höhe bestehenden Mietzahlungsanspruch begründen wollten. Denn dort ist nicht isoliert von einem Reduzierungsbetrag und einer Einwendung oder einem Verzicht in Höhe dieses Betrags, sondern stets von der Reduzierung der bisherigen Miete und von der Gesamthöhe der neuen Miete die Rede.

37 (b) Eine solche Deutung entspricht auch dem Sinn und Zweck der vorliegenden Mietreduzierungsvereinbarung sowie der Interessenlage beider Parteien bei der Reduzierung der Miete. Insoweit gilt hier - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung - nichts anderes als bei einer auf Verlangen des Vermieters getroffenen Mieterhöhungsvereinbarung (vgl. hierzu Senatsurteile vom 28. September 2022 - VIII ZR 300/21, NJW-RR 2022, 1666 Rn. 15 ff.; vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 234/18, NJW-RR 2020, 523 Rn. 15). Denn die Mietreduzierungsvereinbarung war hier darauf gerichtet, den bestehenden Mietvertrag hinsichtlich der Miethöhe einvernehmlich zu ändern. Dies erfolgte (auch) vor dem Hintergrund, dass die Parteien ausweislich der zwischen ihnen geführten, oben wiedergegebenen Korrespondenz, in der auch von einer Nachzahlung und einer Mietrückzahlung die Rede war, einen Regelungsbedarf hinsichtlich der Miethöhe sahen. Ihren Erklärungen ist eindeutig zu entnehmen, dass sie das Mietverhältnis mit der in Rede stehenden Änderung zur Miethöhe fortsetzen wollten. Entscheidend war für die Vertragsparteien somit für die weitere vertragliche Beziehung nicht, um welchen Betrag die ursprüngliche Miete reduziert wurde, sondern wie hoch die künftig zu zahlende Miete sein sollte. Mit der Mietreduzierungsvereinbarung wollten die Parteien demnach ab dem vereinbarten Termin die bisherige Miete ändern und auf einen neuen Betrag festsetzen. Dementsprechend umfasste ihr Bindungswille nicht nur die Höhe der Änderung, sondern insbesondere auch den neuen Gesamtbetrag.

38 Die nach Auffassung des Berufungsgerichts demgegenüber ab dem Wirksamwerden der Mieterhöhung eintretende Aufgliederung zum einen in eine der ursprünglichen Miethöhe entsprechende und weiterhin auf der Grundlage des ursprünglichen Mietvertrags geschuldete Miete und zum anderen eine hiergegen auf Grund der nachträglichen Reduzierungsvereinbarung bestehende Einwendung oder einen Verzicht in Höhe des reduzierten Betrags wäre künstlich und führte zu einer Zersplitterung eines einheitlichen Lebenssachverhalts, die dem

beschriebenen Sinn und Zweck der hier vorliegenden Mietreduzierungsvereinbarung sowie der beiderseitigen Interessenlage der Parteien zuwiderliefe.

39 (c) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann dieser Auslegung nicht entgegengehalten werden, dass ein Mieter, dem ein Mietreduzierungsangebot gemacht werde, - anders als etwa ein mit einer Mieterhöhung konfrontierter Mieter - keinen Anlass habe, dieses Angebot des Vermieters sorgfältig zu prüfen, weil er nicht damit rechnen müsse, eine Senkung der Miete könne zu einem Verlust von Rechten - etwa den Rechten aus einem etwaigen Verstoß der bisherigen und der reduzierten Miete gegen die Regelungen über die "Mietpreisbremse" (§§ 556d ff. BGB) - führen.

40 Denn diese Auffassung nimmt nicht hinreichend in den Blick, dass - wie hier - auch der Zustimmung zu einer Mietreduzierung nach objektivem Empfängerhorizont das uneingeschränkte Einverständnis mit der neuen Miethöhe zu entnehmen sein kann und der Mieter in diesem Fall damit erklärt, die reduzierte Miete künftig als vertragsgemäß anzuerkennen.

41 Ohnehin trifft die Annahme, ein Mieter habe bei dem Angebot einer Mietreduzierung keinen Anlass zu einer sorgfältigen Prüfung der Rechtslage, jedenfalls in dieser Allgemeinheit nicht zu. Gerade bei einer von dem Vermieter vorgeschlagenen Mietreduzierung drängt sich einem Mieter grundsätzlich die Frage nach dem Anlass eines derartigen, für den Vermieter auf den ersten Blick nachteiligen Angebots auf und liegt es nahe, dass für den Vermieter sich durch die Verringerung der Miete auch - möglicherweise nicht unmittelbar ersichtliche - Vorteile ergeben könnten.

42 cc) Im Zeitpunkt des Eintritts des Beklagten in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen der Klägerin und dem Zwischenmieter gemäß § 565 BGB galt der Mietvertrag demnach in der hinsichtlich der Miethöhe geän-

dernten Fassung. Mit diesem Inhalt besteht dementsprechend auch das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und dem Beklagten. Etwas anderes ergibt sich nicht aus der gemäß § 565 Abs. 2 BGB im Fall des § 565 Abs. 1 BGB entsprechend geltenden Vorschrift des § 566c BGB. Dabei bedarf es keiner abschließenden Entscheidung, ob diese Bestimmung auf eine Vereinbarung einer Mietreduzierung, die nicht zu einer Vorverlagerung des Zeitpunkts der Mietzahlung führt, zur Anwendung kommt (vgl. hierzu BeckOGK-BGB/Harke, Stand: 1. Oktober 2025, § 566c Rn. 9; MünchKommBGB/Häublein, 9. Aufl., § 566c Rn. 9 f.; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 16. Aufl., § 566c BGB Rn. 17; vgl. auch BGH, Urteile vom 23. Februar 2012 - IX ZR 29/11, NJW 2012, 1881 Rn. 14; vom 28. November 2001 - XII ZR 197/99, NJW-RR 2002, 730 unter 2 a; vgl. grundlegend zu der inhaltsgleichen Vorschrift des § 574 BGB aF Senatsurteile vom 5. November 1997 - VIII ZR 55/97, BGHZ 137, 106, 111 ff.; vom 30. November 1966 - VIII ZR 145/65, NJW 1967, 555 unter 1, 2; vom 11. Juli 1962 - VIII ZR 98/61, BGHZ 37, 346, 351 ff.). Denn jedenfalls hat der Beklagte hier deutlich zu erkennen gegeben, dass er von der Klägerin für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung nicht mehr als den Betrag der reduzierten Miethöhe verlangt.

43 c) Im Hinblick auf die somit vorliegende und auch im Verhältnis zwischen der Klägerin und dem Beklagten geltende nachträgliche Mietreduzierungsvereinbarung kommt hinsichtlich der reduzierten Miete eine unmittelbare Anwendung der Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) nicht in Betracht.

44 Diese Regelungen gelten sowohl nach ihrem Wortlaut als auch nach ihrem Sinn und Zweck sowie nach dem Willen des Gesetzgebers nur für Vereinbarungen der Miete zu Beginn des Mietverhältnisses (vgl. Senatsurteil vom 28. September 2022 - VIII ZR 300/21, NJW-RR 2022, 1666 Rn. 22 ff.). Bereits die amtli-

che Überschrift des entsprechenden Kapitels 2, Unterkapitel 1a spricht von "Ver-
einbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn". Gleiches gilt für die amtliche
Überschrift von § 556d BGB ("Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn") sowie für die
maßgebliche Grundnorm des § 556d Abs. 1 BGB, wonach die Miete bei einer
Wohnung, die in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Ge-
biet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, zu Beginn des Mietverhält-
nisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen
darf.

45 Nach dem Willen des Gesetzgebers sollte durch diese Vorschrift die zu-
lässige Miete bei Wiedervermietungen von Wohnraum in den betroffenen Gebie-
ten begrenzt werden, um der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger
Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwir-
ken und den Anreiz, Bestandsmieter zu verdrängen, zu vermindern, weil große
Mietsteigerungen bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses nicht mehr mög-
lich sein würden (vgl. Begründung des Entwurfs eines Gesetzes zur Dämpfung
des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des
Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung [Mietrechtsnovellierungsgesetz
- MietNovG], BT-Drucks. 18/3121, S. 7, 11, 15 f.). Dieser Zielsetzung entspre-
chend heißt es in der Gesetzesbegründung, dass die Begrenzung der zulässigen
Miete auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete "nur für den Zeitpunkt
der Wiedervermietung" gelte und spätere Mieterhöhungen weiterhin möglich
seien (BT-Drucks. 18/3121, S. 16).

46 Der Verweis der Gesetzesbegründung auf die Zulässigkeit "späterer
Mieterhöhungen" bedeutet nicht, dass für nach Vertragsschluss vorgenommene
Mietreduzierungen etwas anderes gelten würde, bei diesen etwa die reduzierte
Miete einer Überprüfung unterläge. Denn entscheidend ist, dass nach dem Wort-
laut und der Zielsetzung des Gesetzes nur die bei Vertragsschluss vereinbarte
Miete einer Überprüfung nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB unterliegen

sollte, während nach Vertragsschluss getroffene Vereinbarungen zur Miethöhe nicht an diesen Vorschriften zu messen sein sollten. Die exemplarisch vom Gesetzgeber genannte nach Vertragsschluss einvernehmlich vereinbarte Mieterhöhung ist dabei der Regelfall, eine Mietreduzierung die Ausnahme, was erklärt, warum der Gesetzgeber diese nicht ebenfalls erwähnt hat.

47 d) Auch eine analoge Anwendung der genannten Vorschriften auf die Vereinbarung einer reduzierten Miete in einem laufenden Mietverhältnis scheidet aus.

48 aa) Angesichts des eindeutigen gesetzgeberischen Willens, wonach die Vorschriften nur für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Vertragsbeginn gelten sollen (BT-Drucks. 18/3121, aaO), fehlt es bereits an einer für eine Analogiebildung erforderlichen planwidrigen Regelungslücke.

49 bb) Ohnehin ist - was ebenfalls Voraussetzung für eine Analogie wäre (vgl. nur BGH, Urteile vom 11. November 2024 - AnwZ (Brfg) 22/23, NJW 2025, 584 Rn. 36; vom 24. Februar 2021 - VIII ZR 36/20, BGHZ 229, 59 Rn. 41; jeweils mwN) - die Interessenlage des gesetzlich geregelten Falls der Vereinbarung einer Miethöhe zu Beginn des Mietverhältnisses nicht mit derjenigen der Vereinbarung einer Mietreduzierung in einem laufenden Mietverhältnis vergleichbar. Im Hinblick darauf, dass in letzterem Fall im Zeitpunkt der Vereinbarung bereits ein Mietverhältnis besteht und der Mieter einer solchen Vereinbarung nicht zustimmen muss, besteht weder eine Gefahr der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen oder eines Bestandsmieters noch bedarf es - ebenso wie bei der Vereinbarung einer Mieterhöhung in einem bestehenden Mietverhältnis (vgl. hierzu Senatsurteil vom 28. September 2022 - VIII ZR 300/21, NJW-RR 2022, 1666 Rn. 26) - eines Schutzes des Mieters, der, wenn er ein Angebot auf eine Mietreduzierung erhält, dieses sorgfältig prüfen und - etwa wenn er Nachteile hierdurch befürchtet - ablehnen kann, ohne dass

- anders als bei der Ablehnung der von dem potentiellen Vermieter vorgeschlagenen Miethöhe bei dem Neuabschluss eines Mietverhältnisses - die Gefahr des Verlusts der Mietwohnung besteht. Der Umstand, dass ein Mieter möglicherweise nicht prüft und deshalb auch nicht erkennt, dass durch die Mietreduzierung eine Überprüfbarkeit der Miethöhe nach den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB entfällt, begründet eine Vergleichbarkeit mit der Situation eines Mieters, der bei Vertragsschluss einer möglicherweise überhöhten Miete zustimmt in der Befürchtung, ansonsten die von ihm benötigte Mietwohnung nicht zu erhalten, nicht.

50 e) Dem Beklagten ist es auch nicht wegen Rechtsmissbrauchs nach § 242 BGB versagt, sich auf die nach Vertragsschluss vereinbarte Mietreduzierung und die hieraus folgende Nichtanwendbarkeit der Regelungen in §§ 556d ff. BGB zu berufen. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Beklagten ist weder vom Berufungsgericht festgestellt noch sonst zu erkennen.

51 f) Die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB finden mithin auf die in dem Mietverhältnis zwischen den Parteien ab dem Zeitpunkt der Mietreduzierung vereinbarte Miete keine Anwendung, so dass ein Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten auf eine Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB nicht besteht.

52 Ein Auskunftsanspruch besteht auch nicht im Hinblick auf eine etwaige überhöhte Miete bis zu der Mietreduzierungsvereinbarung. Denn insoweit kann - unabhängig von der Frage, ob Ansprüche aus der Zeit vor dem Eintritt des Beklagten in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis nach § 565 BGB gegen den Beklagten geltend gemacht werden könnten (siehe hierzu oben unter II 2 a) - von vornherein schon deshalb kein Rückzahlungsanspruch der Klägerin bestehen, weil diese einen Verstoß gegen die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB erstmals am 27. März 2023, mithin mehr als 30 Monate nach Mietvertragsbeginn

am 1. Juni 2020, gerügt hat (§ 556g Abs. 2 Satz 3 BGB). Dementsprechend besteht schon deshalb kein Rechtsschutzbedürfnis mehr für eine diesbezügliche Auskunft.

III.

53

Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben, soweit der Beklagte zur Erteilung einer Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB verurteilt wurde; 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 zur gänzlichen Zurückweisung der Berufung der Klägerin und damit zur vollständigen Wiederherstellung des klageabweisenden erstinstanzlichen Urteils.

Dr. Bünger

Dr. Liebert

Dr. Schmidt

Dr. Matussek

Dr. Reichelt

Vorinstanzen:

AG Schöneberg, Entscheidung vom 24.04.2024 - 11 C 219/23 -
LG Berlin II, Entscheidung vom 11.02.2025 - 63 S 141/24 -

Verkündet am:

17. Dezember 2025

Reiter, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle