

BGH, Urteil vom 01.07.2026 – VIII ZR 50/23

8. Zivilsenat

ECLI:DE:BGH:2026:010726UVIIIZR50.23.0

Leitsatz

Der Ausnahmetatbestand des § 556f Satz 1 BGB erfasst auch (vorhandene) Räumlichkeiten, die aufgrund von Schäden nicht (mehr) zu Wohnzwecken nutzbar waren und unter wesentlichem Bauaufwand auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wurden, sofern sie nach dem 1. Oktober 2014 erstmals (wieder) als Wohnung genutzt und vermietet wurden.

Tenor

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 63 - vom 31. Januar 2023 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 23. Februar 2023 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Rn. 1

Die Klägerin, eine in das Rechtsdienstleistungsregister eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung, macht aus abgetretenem Recht des Drittwiderbeklagten und Mieters einer Wohnung der beklagten Vermieterin Ansprüche wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe nach §§ 556d ff. BGB geltend.

Rn. 2

Zwischen der Beklagten und dem Drittwiderbeklagten bestand im Zeitraum vom 1. Juni 2017 bis zum 28. Februar 2021 ein Mietverhältnis über eine Wohnung, die gemäß der am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen (ersten) Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete für die Wohnung, die sich in einem vor dem Jahr 1918 errichteten Gebäude befindet, lag nach den Feststellungen des Berufungsgerichts in Höhe eines Teilbetrags von 215,15 € über der gemäß den Vorschriften der §§ 556d, 556e BGB zulässigen Höchstmiete.

Rn. 3

Die Klägerin bot Wohnungsmietern über die von ihr betriebene Internetseite unter anderem die - von dem Drittwiderbeklagten 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 zu beauftragen. In diesem Zusammenhang erteilte der jeweilige Mieter der Klägerin eine Vollmacht und trat seine Ansprüche gegen den Vermieter samt Nebenforderungen an die Klägerin ab. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin sehen in Ziffer 3 der im Streitfall maßgeblichen Fassung vom 12. Dezember 2019 vor, dass die Klägerin eine Vergütung in Höhe von einem Drittel der ersparten Jahresmiete (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 (Ziffer 3.1); nach Ziffer 3.3 soll im Falle erfolgloser Bemühungen der Klägerin (lediglich) die "Provision" nicht anfallen.

Rn. 4

Mit Schreiben vom 17. März 2020 rügte die Klägerin gegenüber der Beklagten - unter Berufung auf eine Beauftragung und Bevollmächtigung durch den Drittwiderbeklagten - gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) in Bezug auf die vermietete Wohnung.

Rn. 5

Am 20. März 2020 unterzeichnete der Drittwiderbeklagte eine mit "Bestätigung Vollmachterteilung und Abtretung, Genehmigung" überschriebene Urkunde. In dieser erklärte er unter anderem, dass er die der Klägerin elektronisch erteilte Vollmacht zur Geltendmachung und Durchsetzung seiner Forderungen und etwaiger Feststellungsbegehren im Zusammenhang mit der sogenannten Mietpreisbremse "bestätige und wiederhole" sowie "rein vorsorglich die treuhänderische, unwiderrufliche Abtretung" der Ansprüche, den Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete beschränkt auf die vier nach der Rüge fälligen Monatsmieten, an die Klägerin "bestätige und wiederhole". Weiter "genehmige" er "rein vorsorglich rückwirkend alle insoweit vorgenommenen Rechtshandlungen und Erklärungen" der Klägerin.

Rn. 6

Die Klägerin hat mit der Klage Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses und den sich daraus ergebenden Mieterhöhungsbetrag, zudem die Rückzahlung der überzahlten Miete für den Monat April 2020 in Höhe von 215,15 € und ferner die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 958,19 €, jeweils nebst Rechtshängigkeitszinsen, verlangt.

Rn. 7

Die Beklagte hat im Wege der Drittwiderklage im Verhältnis zum Mieter die Feststellung begehrt, dass die mietvertragliche Vereinbarung einer Nettokaltmiete in Höhe von 708 € wirksam sei. Sie macht unter anderem geltend, die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe seien aufgrund der Ausnahmebestimmung des § 556f BGB vorliegend nicht anwendbar. Insoweit hat sie vorgetragen, den Gebäudekomplex, in dem sich die an den Drittwiderbeklagten vermietete Wohnung befindet, im Jahr 2015 erworben zu haben. Die Gebäude seien damals nicht bewohn- und nutzbar gewesen. Die Fenster seien teilweise zugemauert sowie mit Spanplatten oder Pappe verschlossen gewesen, der Putz sei von Wänden und Decken herabgefallen. Es habe keine funktionierenden Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen gegeben; Elektrokabel seien zum Teil entfernt und durchgeschnitten gewesen, Heizleitungen entfernt, verrostet und brüchig. Teilweise habe das Treppengeländer gefehlt und seien Wohnungseingangstüren ausgehängt gewesen. Die von ihr nach dem Erwerb durchgeführten Baumaßnahmen mit einem Kostenaufwand von insgesamt mehr als 3 Mio. €, von dem mehr als 2 Mio. € auf das Gebäude mit der Wohnung des Drittwiderbeklagten entfielen, stellten einen Wohnungsneubau im Sinne von § 16 Abs. 1 Nr. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) dar. So seien - unter anderem - die gesamte Dachkonstruktion erneuert, das Dach gedämmt und neu eingedeckt, die Gebäude mit einer Wärmedämmfassade versehen sowie neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung und neue Türen eingesetzt, sämtliche nicht tragenden Wände entfernt und Innenwände neu gestellt, eine Zentralheizung mit Warmwasserbereitung einschließlich der Heiz- und Wasserleitungen installiert, die elektrischen Anlagen vollständig erneuert, neue Installationen in den Bädern und Einbauküchen sowie neue Bodenbeläge eingebracht, die Mieteinheiten und Gemeinschaftsflächen malermäßig überarbeitet sowie die Außenanlagen gestaltet worden.

Rn. 8

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und die Drittwiderklage abgewiesen. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Rn. 9

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungs- sowie ihr Drittwiderklagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe**Rn. 10**

Die - entgegen der von der Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Auffassung unbeschränkt zugelassene - Revision hat Erfolg.

I.

Rn. 11

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

Rn. 12

Die Klägerin sei aktivlegitimiert. Ihre Tätigkeit sei nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz weiterhin zulässig; hieran änderten die von der Beklagten herangezogenen Ausführungen des Gesetzgebers zur Änderung des § 2 RDG in der Begründung des Entwurfs eines Gesetzes zur Förderung verbrauchergerechter Angebote im Rechtsdienstleistungsmarkt nichts. Der Wirksamkeit der Forderungsabtretung stehe auch nicht die Vorschrift des § 312j BGB entgegen. Sofern die Beauftragung der Klägerin auf elektronischem Wege wegen eines Verstoßes gegen die vorbezeichnete Vorschrift unwirksam gewesen sein sollte, habe der Drittwiderbeklagte spätestens mit der Übersendung der Urkunde vom 20. März 2020 ein Angebot abgegeben, das die Klägerin durch Versand des Rügeschreibens angenommen habe. Auf einen solchen Vertragsschluss finde die vorgenannte Vorschrift keine Anwendung. Zudem habe der Drittwiderbeklagte der Klägerin auf deren Anfrage mit E-Mail vom 19. Juli 2022 mitgeteilt, dass er den mit dieser geschlossenen Vertrag bestätige.

Rn. 13

Die Beklagte könne sich hinsichtlich der Anwendbarkeit der Vorschriften zur Mietpreisbremse nicht mit Erfolg auf die Ausnahmeregelungen in § 556f BGB berufen. Die Vorschrift des § 556f Satz 1 BGB sei im Falle einer vorherigen Nutzung des Gebäudes beziehungsweise einzelner Räume als Wohnraum unabhängig vom Umfang einer Sanierung nicht einschlägig. Zwar möge die Beseitigung umfangreicher Schäden an Gebäuden durch äußere Einwirkungen wie Brand oder Flutschäden ohne weiteres noch erfasst sein. Bei willentlicher Beschädigung bestehenden Wohnraums gelte dies hingegen - auch zur Vermeidung einer missbräuchlichen Umgehung der Regeln zur Mietpreisbremse - nicht. Aus dem Vortrag der Beklagten ergebe sich, dass der für das Jahr 2015 geschilderte Zustand der Wohnung willentlich herbeigeführt worden sei. Herausgerissene Leitungen und Heizkörper, heruntergerissene Tapeten und aus den Angeln gehobene Wohnungstüren stellten offenkundig willensgetragene Einwirkungen auf das Gebäude dar, die auf einen Abriss zielten. Die Beklagte könne sich auch nicht auf § 556f Satz 2 BGB berufen. Zwar handele es sich auch bei einer sogenannten Kernsanierung um eine umfassende Modernisierung im Sinne dieser Vorschrift. Die Beklagte habe indessen nichts zu den konkret auf die Wohnung entfallenden Instandsetzungskosten vorgetragen; als Modernisierung könnten auch bei der Prüfung von § 556f Satz 2 BGB nur solche Maßnahmen berücksichtigt werden, die keine Instandsetzungsarbeiten seien.

II.

Rn. 14

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nur teilweise stand.

Rn. 15

Das Berufungsgericht hat zwar rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Abtretung der geltend gemachten Ansprüche des Drittwiderbeklagten auf Auskunftserteilung gemäß § 556g Abs. 3 BGB, auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete für den Monat April 2020 gemäß § 556g Abs. 1 Satz 2, 3, Abs. 2 Satz 1 BGB in der im Streitfall maßgeblichen Fassung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610; vgl. Art. 229 § 49 Abs. 2 EGBGB; nachfolgend: aF) sowie auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten gemäß § 280 Abs. 1, § 249 Abs. 1, § 257 BGB, § 4 Abs. 5 RDGEG in der bis zum 30. September 2021 geltenden Fassung (nachfolgend: aF; jetzt § 13e Abs. 1 RDG), jeweils nebst Zinsen, an die Klägerin nicht wegen eines Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot (§ 3 RDG) gemäß §§ 134, 139 BGB nichtig ist und auch die verbraucherschützende Vorschrift des § 312j BGB einer Wirksamkeit der Abtretung nicht entgegensteht.

Rn. 16

Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann jedoch das Eingreifen des Ausnahmetatbestandes des § 556f Satz 1 BGB zu den Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) nicht verneint werden. Da das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen zum vormaligen Zustand der Wohnung und zu den von der Beklagten bis zur Vermietung an den Drittwiderbeklagten vorgenommenen Baumaßnahmen getroffen hat, kann nicht (abschließend) beurteilt werden, ob Ansprüche des Drittwiderbeklagten gegen die Beklagte nach den vorbezeichneten Vorschriften bestehen oder ob die Anwendbarkeit dieser Vorschriften im Hinblick auf das Vorbringen der Beklagten ausgeschlossen ist. Damit fehlt es zugleich an der Grundlage für die erfolgte Abweisung der Drittwiderklage.

Rn. 17

1. Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Abtretung der geltend gemachten Forderungen des Drittwiderbeklagten an die Klägerin nicht wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot (§ 3 RDG) nach § 134 BGB nichtig ist. Denn die von der Klägerin für den Drittwiderbeklagten erbrachten Tätigkeiten sind - wie der Senat bereits mehrfach entschieden hat - durch die nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG erteilte Befugnis zur Erbringung von Rechtsdienstleistungen im Bereich der Inkassodienstleistungen (noch) gedeckt (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 97 ff.; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 43 ff.; vom 19. Januar 2022 - VIII ZR 122/21, juris Rn. 28 ff.; vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 383/21, ZIP 2023, 935 Rn. 24 ff.; vom 24. Mai 2023 - VIII ZR 373/21, NZM 2023, 637 Rn. 19 ff.).

Rn. 18

Etwas anderes ergibt sich nicht aus den von der Revision herangezogenen Ausführungen im Regierungsentwurf des Gesetzes zur Förderung verbrauchergerechter Angebote im Rechtsdienstleistungsmarkt (BT-Drucks. 19/27673). Soweit der Gesetzgeber durch das vorbezeichnete Gesetz vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3415) mit Wirkung zum 1. Oktober 2021 die Vorschrift des § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG zur Bestimmung des Begriffs der Rechtsdienstleistung als die Einziehung fremder oder zum Zweck der Einziehung auf fremde Rechnung abgetretener Forderungen um den Halbsatz "einschließlich der auf die Einziehung bezogenen rechtlichen Prüfung und Beratung" ergänzt hat, um einerseits die dahingehende Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Senats im Gesetzeswortlaut nachzuvollziehen und andererseits bezogen auf weitergehende, inhaltlich zusammenhängende Tätigkeiten ein engeres Begriffsverständnis zu verdeutlichen (vgl. BT-Drucks. 19/27673, S. 39), kommt dieser Änderung - ungeachtet der Frage ihrer Auswirkungen (vgl. BT-Drucks., aaO [unter Hinweis auf die Regelung in § 5 Abs. 1 RDG]) - keine Rückwirkung auf den im Streitfall bereits zuvor erfolgten Vertragsschluss zwischen der Klägerin und dem Drittwiderbeklagten zu. Das gilt auch, soweit die Revision geltend macht, der Gesetzgeber habe lediglich den bisherigen Gesetzesinhalt klargestellt. Denn nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und des Senats

sind auch einer - etwaigen - nachträglichen verbindlichen Auslegung eines Gesetzes durch den Gesetzgeber Grenzen gezogen, weil hierzu letztlich in aller Regel die rechtsprechende Gewalt berufen ist (vgl. nur Senatsurteil vom 26. Januar 2022 - VIII ZR 175/19, BGHZ 232, 312 Rn. 76 mwN).

Rn. 19

2. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht zudem angenommen, dass einer Wirksamkeit der Abtretung der streitgegenständlichen Ansprüche an die Klägerin auch die Verbraucherschützende Vorschrift des § 312j BGB nicht entgegensteht.

Rn. 20

a) Zwar ist die Klägerin nicht bereits durch die auf elektronischem Wege erklärte Abtretung Anspruchsinhaberin geworden. Denn der Drittwiderbeklagte hat die Klägerin durch das Betätigen des auf deren Internetseite verwendeten Buttons nicht wirksam mit der außergerichtlichen Durchsetzung der Forderungen und etwaiger Feststellungsbegehren beauftragt, weil die verwendete Aufschrift "Auftrag verbindlich erteilen" nicht den Anforderungen der Vorschrift des § 312j Abs. 3 BGB genügt (§ 312j Abs. 4 BGB).

Rn. 21

Dies hat der Senat bereits mehrfach für die Fallgestaltung entschieden, in welcher der Mieter aufgrund der - insoweit anderslautenden Fassungen der - Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin bei Erfolglosigkeit ihrer Tätigkeit stets die in Ziffer 3.2 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen geregelte "RVG-Gebühr" zu entrichten hatte (vgl. nur Senatsurteile vom 19. Januar 2022 - VIII ZR 122/21, NZM 2022, 325 Rn. 50 ff.; vom 30. März 2022 - VIII ZR 277/21, ZIP 2022, 1923 Rn. 50 ff.). Für den Fall, dass - wie vorliegend - die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin (allein) deren Beteiligung an dem noch ausstehenden Erfolg ihrer Tätigkeit in Gestalt eines Erfolgshonorars (Ziffer 3.1, Ziffer 3.3 der Geschäftsbedingungen) vorsehen, hat zwischenzeitlich der Gerichtshof der Europäischen Union (nachfolgend: Gerichtshof) die Anwendbarkeit 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) bejaht (vgl. hierzu EuGH, Urteil vom 30. Mai 2024 - C-400/22, NJW 2024, 2449 - Conny; anders noch Senatsurteile vom 19. Januar 2022 - VIII ZR 196/21, ZMR 2022, 455 Rn. 52 ff.; vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 343/21, juris Rn. 49 ff. mwN). Dementsprechend ist die von der Revision - noch vor dem Erlass des vorgenannten Urteils des Gerichtshofs - beantragte Vorlage an den Gerichtshof nicht (mehr) veranlasst (*acte éclairé*).

Rn. 22

Die daraus folgende - endgültige (BGH, Urteil vom 9. Oktober 2025 - I ZR 159/24, NJW 2026, 316 Rn. 32 ff.) - 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. Senatsurteil vom 19. Januar 2022 - VIII ZR 122/21, aaO Rn. 52 aE).

Rn. 23

b) Dies ist vorliegend jedoch unschädlich, weil - wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat - der Drittwiderbeklagte durch die von ihm unterzeichnete schriftliche Vertragsurkunde vom 20. März 2020 (erneut) sein Einverständnis mit der Erbringung einer Rechtsdienstleistung durch die Klägerin sowie eine Abtretung der dort beschriebenen Ansprüche erklärt (vgl. Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 34 f.) und die Klägerin das darin liegende Angebot des Drittwiderbeklagten gemäß §

151 Satz 1 BGB angenommen hat. Aus den abgegebenen Erklärungen - die Abtretung der Ansprüche werde vorsorglich "bestätigt und wiederholt" sowie zusätzlich würden bereits erfolgte Rechtshandlungen der Klägerin "rückwirkend genehmigt" - wird deutlich, dass der Drittwiderbeklagte bei der Unterzeichnung der Urkunde auch mit dem Erklärungsbewusstsein gehandelt hat, die Klägerin für den Fall der Unwirksamkeit der zuvor durch Anklicken der Schaltfläche auf der Internetseite der Klägerin erfolgten Erklärungen rückwirkend mit einer Verfolgung möglicher Ansprüche zu beauftragen und diese in dem beschriebenen Umfang an die Klägerin abzutreten (vgl. nur Senatsurteile vom 19. Januar 2022 - VIII ZR 122/21, NZM 2022, 325 Rn. 53; vom 30. März 2022 - VIII ZR 277/21, ZIP 2022, 1923 Rn. 53; vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 343/21, juris Rn. 55 mwN).

Rn. 24

Der Wirksamkeit dieses (erneuten) - nicht auf elektronischem Wege erfolgten - Vertragsschlusses steht weder die tatbestandlich nicht unmittelbar einschlägige Vorschrift des § 312j Abs. 2, 3 BGB entgegen noch liegt eine Umgehung dieser Verbraucherschützenden Bestimmung vor (§ 312k Abs. 1 Satz 2 BGB in der bis zum 27. Mai 2022 geltenden Fassung, jetzt § 312m Abs. 1 Satz 2 BGB).

Rn. 25

Der Wille des Drittwiderbeklagten war hier erkennbar darauf gerichtet, die Klägerin in jedem Fall - somit auch dann, wenn die zuvor 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 der Beklagten als Vermieterin zu beauftragen sowie die Klägerin durch die Erteilung einer Vollmacht und die Abtretung der betreffenden Ansprüche auch umfassend in die Lage zu versetzen, diese Ansprüche mit Erfolg für ihn geltend zu machen. Dabei lag gerade ein zeitnahes Tätigwerden der Klägerin gegenüber der Beklagten im Interesse des Drittwiderbeklagten, weil insbesondere sein Anspruch auf Rückzahlung zu viel geleisteter Miete nach § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB aF vom Zeitpunkt des Zugangs der Rüge bei der Beklagten abhing. Denn nach dieser Vorschrift konnte ein Mieter die nach den §§ 556d, 556e BGB nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn diese Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden war.

Rn. 26

Im Hinblick darauf kann die Beklagte ihrer - mit dem ausdrücklichen Willen des Drittwiderbeklagten und in seinem, vom Gesetzgeber mit den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB als schutzwürdig anerkannten Interesse erfolgenden - Inanspruchnahme durch die Klägerin nicht entgegenhalten, der verbraucherrechtliche Schutz des Drittwiderbeklagten im (Innen-)Verhältnis zur Klägerin erfordere die Unwirksamkeit von deren Beauftragung und der darauf fußenden Rechtshandlungen gegenüber der Beklagten. Dies wird - wie sich aus den Ausführungen des Generalanwalts (vgl. Schlussanträge vom 14. November 2023, juris Rn. 52 ff.) und des Gerichtshofs (vgl. EuGH, Urteil vom 30. Mai 2024 - C-400/22, NJW 2024, 2449 Rn. 35, 54 f. - Conny) in dem einen gleichgelagerten Fall betreffenden Verfahren C-400/22 ergibt - auch vom Unionsrecht nicht gefordert. Insoweit unterscheidet sich die im Streitfall gegebene Fallkonstellation maßgeblich von derjenigen, die dem Urteil des I. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 9. Oktober 2025 (I ZR 159/24, NJW 2026, 316 Rn. 36 ff. [zur Bestätigung nach § 141 Abs. 1 BGB eines unwirksamen Vertragsschlusses zwischen Makler und Verbraucher]) zugrunde lag.

Rn. 27

Vor diesem Hintergrund kommt es nicht auf die - von der Revision mit der Verfahrensrüge angegriffene - ergänzende Feststellung des Berufungsgerichts an, wonach der Drittwiderbeklagte einen Vertragsschluss mit der Klägerin zudem mittels E-Mail vom 19. Juli 2022 bestätigt habe.

Rn. 28

3. Im Weiteren hat das Berufungsgericht für die materiell-rechtliche Beurteilung des Klage- und des Widerklagebegehrens zwar rechtsfehlerfrei die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe bei Wohnraum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung, Art. 229 § 49 Abs. 2 EGBGB) in Verbindung mit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 (Verordnung 17/186, GVBl. 2015, S. 101) herangezogen. Soweit die Beklagte noch im Berufungsverfahren die Wirksamkeit der vorgenannten Rechtsverordnung und damit eine Geltung der §§ 556d ff. BGB für den Wohnungsmarkt in Berlin in Frage gestellt hat, ist dem das Berufungsgericht - im Anschluss an das Amtsgericht - zu Recht nicht gefolgt (vgl. zu dieser Frage ausführlich Senatsurteil vom 5. Juli 2023 - VIII ZR 94/21, NZM 2023, 758 Rn. 17 ff. mwN).

Rn. 29

Indessen kann mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung das Eingreifen des Ausnahmetatbestandes gemäß § 556f Satz 1 BGB nicht verneint werden, nach welchem die Vorschrift des § 556d Satz 1 BGB über die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent nicht anzuwenden ist auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde. Unter Zugrundelegung des Vortrags der Beklagten zum Zustand der in Rede stehenden Wohnung bei Erwerb des Gebäudes im Jahr 2015 und zu den von ihr nachfolgend veranlassten umfangreichen Baumaßnahmen, der mangels diesbezüglicher gegenteiliger Feststellungen des Berufungsgerichts für das Revisionsverfahren als zutreffend zu unterstellen ist, kommt vorliegend die Annahme einer erstmaligen Nutzung und Vermietung der Wohnung im Sinne dieser Vorschrift in Betracht. Denn entgegen der Sichtweise des Berufungsgerichts ergibt die Auslegung des vorgenannten Ausnahmetatbestands, dass dieser auch (vorhandene) Räumlichkeiten erfasst, die aufgrund von Schäden nicht (mehr) zu Wohnzwecken nutzbar waren und unter wesentlichem Bauaufwand auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wurden, sofern sie nach dem 1. Oktober 2014 erstmals (wieder) als Wohnung genutzt und vermietet wurden.

Rn. 30

a) Maßgebend für die Auslegung von Gesetzen ist der in der Norm zum Ausdruck kommende objektivierter Wille des Gesetzgebers, wie er sich aus dem Wortlaut der Vorschrift und dem Sinnzusammenhang ergibt, in den sie hineingestellt ist. Der Erfassung des objektiven Willens des Gesetzgebers dienen die anerkannten Methoden der Gesetzesauslegung aus dem Wortlaut der Norm, der Systematik, ihrem Sinn und Zweck sowie aus den Gesetzesmaterialien und der Entstehungsgeschichte, die einander nicht ausschließen, sondern sich gegenseitig ergänzen. Unter ihnen hat keine einen unbedingten Vorrang vor einer anderen. Ausgangspunkt der Auslegung ist grundsätzlich der Wortlaut der Vorschrift (vgl. Senatsurteile vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 32 f.; vom 6. August 2025 - VIII ZR 161/24, BGHZ 244, 332 Rn. 39; vom 28. Januar 2026 - VIII ZR 228/23, NJW 2026, 664 Rn. 20, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen; jeweils mwN).

Rn. 31

b) Nach diesem Maßstab erfasst der Ausnahmetatbestand des § 556f Satz 1 BGB entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzte und als Wohnung vermietete Räumlichkeiten, die von dem Vermieter durch die Beseitigung von Schäden unter wesentlichem Bauaufwand auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wurden (ebenso LG Berlin II, Urteil vom 5. November 2024 - 65 S 101/24, juris; Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, Miete, 8. Aufl., § 556f BGB Rn. 3; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 17. Aufl., § 556f BGB Rn. 7; BeckOK Mietrecht/Theesfeld-Betten, Stand: 1. Juni 2026, § 556f BGB Rn. 8; BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand: 1. April 2026, § 556f Rn. 5; Blank WuM 2014, 641, 653; aA Lehmann-Richter NZM 2017, 497, 498 [allein nach § 556f Satz 2 BGB]).

Rn. 32

Zwar lässt sich dies dem Wortlaut von § 556f Satz 1 BGB nicht unmittelbar entnehmen, weil dieser als tatbestandlichen Anknüpfungspunkt lediglich die nach dem Stichtag erfolgte erstmalige Nutzung und Vermietung von Wohnraum nennt, ohne die insoweit maßgeblichen Umstände näher zu beschreiben. Indessen verlangt der Regelungswille des Gesetzgebers, wie er sich unter Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte sowie von Sinn und Zweck der Ausnahmegvorschrift und des Gesamtzusammenhangs der einschlägigen Regelungen ergibt, die Einbeziehung auch der hier in Rede stehenden Fallgestaltung.

Rn. 33

aa) Der Gesetzgeber hat mit den Vorschriften der § 556e Abs. 2, § 556f Satz 1 und 2 BGB zugunsten des Vermieters Ausnahmen von der Begrenzung der Wiedervermietungsmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent (§ 556d Abs. 1 BGB) vorgesehen, die tatbestandlich an bestimmte bauliche Maßnahmen des Vermieters anknüpfen und auf der Rechtsfolgenseite in Abhängigkeit von der Art der Maßnahme verschieden ausgestaltet sind.

Rn. 34

(1) Zugunsten des modernisierenden Vermieters von Wohnraum hat der Gesetzgeber zwei gestufte Ausnahmen geschaffen. Im Fall der einfachen Modernisierung soll der Vermieter gemäß § 556e Abs. 2 BGB eine - um den Betrag einer im laufenden Mietverhältnis nach § 559 BGB möglichen Mieterhöhung - erhöhte zulässige Miete verlangen dürfen. Im Fall einer umfassenden Modernisierung ist er - weitergehend - gemäß § 556f Satz 2 BGB für die erste nachfolgende Vermietung von der Mietenbegrenzung völlig befreit (vgl. Senatsurteile vom 11. November 2020 - VIII ZR 369/18, NZM 2021, 220 Rn. 28; vom 27. November 2024 - VIII ZR 36/23, NZM 2025, 89 Rn. 28). Durch diese Regelungen wollte der Gesetzgeber einen Anreiz für den Vermieter zur Modernisierung im Wohnungsbestand schaffen (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 21), weil eine solche gerade auch im Zeitraum zwischen Beendigung eines Mietverhältnisses und Wiedervermietung im allseitigen Interesse liegt und wohnungswirtschaftlich erwünscht ist (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 16, 30).

Rn. 35

(2) Weitergehend hat der Gesetzgeber Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, gemäß § 556f Satz 1 BGB gänzlich von den Vorschriften zur Miethöhenregulierung ausgenommen. Ausweislich der Begründung zum Regierungsentwurf wollte er damit sicherstellen, dass der Wohnungsneubau durch die mit den §§ 556d f. BGB bezweckte Dämpfung des Anstiegs der Wiedervermietungsmiete nicht behindert wird, sondern weiterhin ein Anreiz für Investitionen in den Wohnungsneubau besteht (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 21, 31). Der Bauwirtschaft sollte ebenso wie Bauherren von Mietwohnungen vollumfängliche Investitionssicherheit gegeben werden (BT-Drucks. 18/3121, S. 31).

Rn. 36

Dahinter steht die Einschätzung des Gesetzgebers, dass sich der Wohnungsmangel auf angespannten Wohnungsmärkten dauerhaft nur durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums bekämpfen lässt und die mit den §§ 556d ff. BGB bezweckte Dämpfung des Anstiegs der Wiedervermietungsmiete (lediglich) ein einzelnes Element einer umfassenderen Bau- und Wohnungspolitik ist. Sie soll als vorübergehende - zügig wirkende - Maßnahme sozialpolitische Nachteile abwehren, die in der Zeit eintreten können, in der wohnungsmarktfördernde Maßnahmen - wie die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, die Verfügbarmachung von Bauland durch eine aktivere kommunale Liegenschaftspolitik, die Unterstützung privater Wohnungsbautätigkeit, die Schaffung generationen- und altersgerechten Wohnraums sowie die Förderung energieeffizienten Bauens und Sanierens - noch keine ausreichende Wirkung entfalten (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 15; Senatsurteil vom 18. Dezember 2024 - VIII ZR 16/23, BGHZ 242, 299 Rn. 48).

f. mwN; siehe auch BVerfG NZM 2019, 676 Rn. 106).

Rn. 37

bb) Den Gesetzesmaterialien lassen sich die für die Abgrenzung der vorgenannten Bestimmungen maßgeblichen Wertungsgesichtspunkte und Kriterien entnehmen. Demzufolge betreffen die an die Modernisierung anknüpfenden Ausnahmetatbestände der § 556e Abs. 2 BGB und § 556f Satz 2 BGB vorhandenen Wohnraum und liegt der für den Ausnahmetatbestand des § 556f Satz 1 BGB maßgebliche Wertungsgesichtspunkt in der Schaffung neuen, zuvor nicht vorhandenen und damit zusätzlichen Wohnraums (vgl. auch BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand: 1. April 2026, § 556f Rn. 5-8).

Rn. 38

So hat der Gesetzgeber als Anwendungsfälle des § 556f Satz 1 BGB vor allem Neubauten im Sinne von neu errichteten Wohnungen in den Blick genommen (vgl. etwa BT-Drucks. 18/3121, S. 31). Er hat die Vorschrift hierauf aber - anders als das Berufungsgericht gemeint hat - nicht begrenzt. Denn nach der Begründung zum Regierungsentwurf soll für die Auslegung und Abgrenzung im Rahmen des § 556f Satz 1 BGB auf die Vorschrift des § 16 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 WoFG zurückgegriffen werden können (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 32). Darin sind bestimmte bauliche Maßnahmen aufgezählt, die zur Schaffung von Wohnraum führen und als Wohnungsneubau gelten sollen. Hierzu gehört neben dem Bau eines neuen Gebäudes (Nr. 1) und der Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung eines (vorhandenen) Gebäudes (Nr. 3) auch die - hier von der Beklagten geltend gemachte - dauerhafte Wiedernutzbarmachung eines (vorhandenen) Gebäudes zu Wohnzwecken durch die Beseitigung von Schäden (Nr. 2; vgl. auch die Aufzählung im Referentenentwurf zum Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 18. März 2014, S. 33 [zu § 556f BGB-E]). Diesen Maßnahmen ist gemeinsam, dass sie - unter wesentlichem Bauaufwand - zu neuem, zuvor nicht (mehr) vorhandenem und damit zusätzlichem Wohnraum führen.

Rn. 39

Dass gerade hierin der für den Ausnahmetatbestand des § 556f Satz 1 BGB maßgebliche Wertungsgesichtspunkt liegt, ergibt sich auch aus der Aufzählung bestimmter baulicher Maßnahmen in der Begründung des Regierungsentwurfs, die ausdrücklich nicht erfasst sein sollen, nämlich "die Fälle, in denen Wohnungen nur erweitert, der Zuschnitt von Wohnungen geändert oder existente Wohnungen aufgeteilt oder zusammengelegt werden" (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 32). Damit steht im Einklang, dass der bereits erwähnte Verweis der Begründung zum Regierungsentwurf auf die Vorschrift des § 16 Abs. 1 WoFG nicht auch die dortige Nr. 4 umfasst, welche (lediglich) die Änderung von (vorhandenem) Wohnraum zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse betrifft; diese soll allein für die Auslegung des weiteren Ausnahmetatbestands des § 556f Satz 2 BGB (erste Vermietung nach umfassender Modernisierung) maßgeblich sein (vgl. BT-Drucks. 18/3121, aaO).

Rn. 40

c) Vor diesem Hintergrund kommt im Streitfall nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Vortrag der Beklagten zum Zustand des Gebäudes im Zeitpunkt des Erwerbs und zu den von ihr nachfolgend veranlassenden umfangreichen Baumaßnahmen entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts die Anwendung des Ausnahmetatbestands des § 556f Satz 1 BGB in Betracht.

Rn. 41

Denn danach befand sich das gesamte Gebäude einschließlich der später an den Drittwiderbeklagten vermieteten Räumlichkeiten aufgrund von massiven Schäden an allen wesentlichen Einrichtungen in einem Zustand, der jedenfalls eine dauerhafte Nutzung zu Wohnzwecken ausschloss. Dabei legt die Beschreibung dieses Zustands nahe, dass die Nutzbarkeit der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken nicht erst kurz vor dem - bislang nicht genau festgestellten - Zeitpunkt des Erwerbs durch die Beklagte im Jahr

2015 weggefallen war, sondern dass dies bereits für den Zeitraum seit dem 1. Oktober 2014, dem für die Anwendung von § 556f Satz 1 BGB maßgeblichen Stichtag, zutrifft. Dies wird gestützt durch den Umstand, dass nach der von der Beklagten eingeholten behördlichen Auskunft im gesamten Jahr 2015 niemand als Bewohner der Gebäude gemeldet war.

Rn. 42

Die von der Beklagten vorgetragenen Arbeiten betrafen alle wesentlichen Teile des Gebäudes und seiner Einrichtungen und dienten erkennbar der Wiederherstellung von dessen Bewohnbarkeit. Die Beklagte hat mit der Auflistung der entsprechenden Arbeiten und der hierfür jeweils angefallenen Kosten auch hinreichende Anhaltspunkte für die - gegebenenfalls mit sachverständiger Unterstützung vorzunehmende - Beurteilung vorgetragen, ob ein wesentlicher Bauaufwand vorliegt, der entsprechend der Vorschrift des § 16 Abs. 1 Nr. 2 WoFG und der hierzu von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze einen finanziellen Aufwand von (mindestens) einem Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands ohne Grundstücksanteil voraussetzt (siehe hierzu im Zusammenhang mit § 556f Satz 2 BGB bereits Senatsurteil vom 11. November 2020 - VIII ZR 369/18, NZM 2021, 220 Rn. 23), und deshalb im Streitfall eine Gleichstellung mit dem Neubau der Wohnung gerechtfertigt ist.

Rn. 43

Anders als das Berufungsgericht - im Anschluss an die Erwägungen des Amtsgerichts - gemeint hat, wäre die Beklagte auch dann nicht gehindert, sich auf die Schaffung von (neuem) Wohnraum durch eine Wiedernutzbarmachung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken zu berufen, wenn ein Teil oder sämtliche der beschriebenen Schäden an dem Gebäude tatsächlich durch einen früheren Eigentümer - etwa zum Zwecke eines vormals beabsichtigten Abrisses - herbeigeführt worden wären. Abgesehen davon, dass schon nicht ersichtlich ist, weshalb der Beklagten das entsprechende Verhalten eines früheren Eigentümers zuzurechnen sein sollte, änderte dies nichts daran, dass erst infolge der vollständigen baulichen Wiederherstellung des beschädigten Gebäudes durch die Beklagte - anstatt eines nach Abriss ebenso möglichen Neubaus, der auch nach der Gegenansicht ohne Weiteres von § 556f Satz 1 BGB erfasst wäre - Wohnraum entstanden ist, der zuvor nicht (mehr) vorhanden war und deshalb für eine Vermietung auch nicht (mehr) zur Verfügung stand. Im Hinblick auf die für die Anwendung von § 556f Satz 1 BGB erforderliche Größenordnung des Bauaufwands für die Schadensbeseitigung dürfte für einen Gebäudeeigentümer - entgegen den Erwägungen des Berufungsgerichts - regelmäßig kein wirtschaftlicher Anreiz bestehen, vorhandenen Wohnraum mutwillig zu beschädigen, um hierdurch eine anschließende Vermietbarkeit frei von den Beschränkungen der Vorschriften zur Miethöhenregulierung zu erreichen. In besonderen Einzelfällen, in denen ein solches - als rechtsmissbräuchlich zu wertendes - Verhalten in Betracht kommen mag, kann dem durch eine Anwendung von § 242 BGB hinreichend Rechnung getragen werden.

III.

Rn. 44

Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO), damit dieses - gegebenenfalls nach ergänzendem Vortrag - die für die Prüfung des § 556f Satz 1 BGB erforderlichen Feststellungen treffen kann.

Dr. Bünge RiBGH Dr. Schmidt istwegen Urlaubs an derUnterschrift verhindert Dr. Reichelt
Dr. Bünge
Messing Kretschmann

Nicht-amtliche Fassung — maßgeblich ist die Ausfertigung des Gerichts

Dieses Dokument: <https://recht.nulegal.eu/rechtsprechung/bgh/2026-07-01/viii-zr-50-23>