

Bestandsschutz für den Vermieter: Vormiete, Auskunftspflicht und Mietpreisbremse – Kein Durchschlagen des Auskunftsverstößes auf das Nachmietverhältnis

Anmerkung zum Urteil des BGH vom 1. Juli 2026 – VIII ZR 125/23

Einführung

Die Geltung der Mietpreisbremse wurde bekanntlich bis zum 31. Dezember 2029 verlängert. Parallel dazu haben weitere neue Regelungen, mit denen die Bundesregierung eigentlich dem Wohnraummangel entgegenwirken wollte, in den vergangenen Monaten zu erheblicher Verunsicherung auf Seiten der Vermieter geführt. Nun hat der BGH mit seiner jüngsten Entscheidung ein helles Licht auf die weitere Entwicklung geworfen.

Der VIII. Zivilsenat des BGH hat mit Urteil vom 1. Juli 2026 zwei für die Praxis der Mietpreisbremse zentrale Fragen geklärt: Erstens ist für die Zulässigkeit der Berücksichtigung einer Vormiete allein maßgeblich, ob der geltend gemachte Ausnahmetatbestand objektiv vorliegt – und zwar auch dann, wenn der Vermieter seine vorvertragliche Auskunftspflicht gegenüber dem Vormieter verletzt hat.

Zweitens bemisst sich der Gegenstandswert für ein Herabsetzungsverlangen nach dem 42-fachen des monatlichen Überschreitungs Betrags. Die Entscheidung stellt damit in materiell-rechtlicher Hinsicht einen Rückschlag für standardisierte Mietpreisbremse-

Geschäftsmodelle von Legal-Tech-Inkassodienstleistern dar, stärkt zugleich jedoch deren Erstattungsposition in erfolgreichen Fällen.

I. Sachverhalt

Die Klägerin, eine im Rechtsdienstleistungsregister eingetragene GmbH, machte aus abgetretenem Recht von Wohnungsmietern Ansprüche nach den Vorschriften über die sogenannte Mietpreisbremse geltend. Gegenstand des Verfahrens war eine in Berlin gelegene Wohnung, die seit 2021 zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 11,39 €/m² vermietet wird. Im Mietvertrag war als Vormiete ebenfalls ein Betrag von 11,39 €/m² ausgewiesen.

Die Vermieterin hatte dem Vormieter vor Abschluss des Mietvertrags nicht mitgeteilt, dass sie die vereinbarte Miethöhe auf einen Ausnahmetatbestand, namentlich auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, stützte. Die Klägerin rügte einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe und verlangte unter anderem Auskunft, die Rückzahlung überzahlter Miete, die anteilige Freigabe der Kautions sowie die künftige Herabsetzung der Miete auf den zulässigen Höchstbetrag.

II. Die zentralen Rechtsfragen

Der Bundesgerichtshof hatte über zwei voneinander unabhängige, für das Recht der Mietpreisbremse grundlegende Fragen zu entscheiden:

- Die im Vormietverhältnis „geschuldete“ Vormiete ist auch dann in voller Höhe als Grundlage für die Nachmiete zu berücksichtigen, wenn der Vermieter gegenüber dem Vormieter seine vorvertragliche Auskunftspflicht verletzt hat und sich deshalb bis zum Ende des Vormietverhältnisses nicht auf den Ausnahmetatbestand (hier: Modernisierung) berufen durfte.
- Gegenstandswert des Herabsetzungsverlangens bemisst sich für vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten nach § 48 Abs. 1 GKG, § 9 ZPO (42-facher Betrag) und nicht nach dem 12-fachen Betrag gem. § 41 Abs. 5 GKG.

III. Tragende Gründe der Entscheidung

Reichweite des § 556e BGB und Besandschutz

Kern der Entscheidung ist die Auslegung und Reichweite der Auskunftspflicht des Vermieters. Das Berufungsgericht hatte angenommen, dass die Vormiete in Höhe von insgesamt 780,10 € im Nachmietverhältnis nicht als zulässige Höchstmiete herangezogen werden könne, weil die Beklagte dem Vormieter die erforderliche Auskunft über die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nicht erteilt habe und die Vormiete deshalb von diesem nicht „geschuldet“ gewesen sei. Dieser Auffassung tritt der BGH entgegen.

Der Senat stellt klar, dass es sich bei einem Auskunftsverstoß lediglich um eine zeitweise Berufungssperre für den Vermieter handelt, nicht hingegen eine (Teil-)Unwirksamkeit der Mietzinsabrede.

Dies begründet der BGH damit, dass die Bestimmung der „geschuldeten Vormiete“ nicht davon abhängt, ob der Vermieter seine Auskunftspflicht gegenüber dem Vormieter

erfüllt hat. Entscheidend ist vielmehr allein, ob ein Ausnahmetatbestand – hier aufgrund der tatsächlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen – objektiv vorliegt und die Vormiete unter Berücksichtigung dieses Ausnahmetatbestands zulässig war.

Der Zweck des § 556e Abs. 1 BGB besteht darin, unangemessene Preissprünge bei der Wiedervermietung zu verhindern, nicht jedoch darin, den Vermieter zur Absenkung einer zuvor wirksam vereinbarten Miete zu zwingen. Die Mietpreisbremse verfolgt zudem keine Sanktionszwecke gegenüber dem Vermieter.

Unabhängig von der zulässigen Miete nach der Mietpreisbremse soll der Vermieter bei Mietbeginn jedenfalls die Miete verlangen können, die der Vormieter wirksam vereinbart hatte.

Besonders bedeutsam ist die Feststellung des Senats, dass die vorvertragliche Auskunftspflicht ausschließlich dem Schutz des jeweils konkret betroffenen Mieters dient. Ein Verstoß gegen diese Pflicht wird daher nicht in das Nachmietverhältnis fortgeschrieben. Es widerspricht der gesetzgeberischen Intention, wenn der Vermieter im nachfolgenden Mietverhältnis zu einer Absenkung der Miete gezwungen wäre, obwohl die mit dem Vormieter getroffene Preisabrede in voller Höhe wirksam war und ein Ausnahmetatbestand der Mietpreisbremse objektiv vorlag. Auch hierin zeigt sich der zentrale Gedanke der Entscheidung: Die Mietpreisbremse soll den Vermieter nicht für einen Verstoß gegen die Auskunftspflicht im Vormietverhältnis sanktionieren.

Rechtsverfolgungskosten und Gegenstandswert

Der zweite wichtige Aspekt der Entscheidung betrifft die vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten. Der Senat bestätigt, dass bei schuldhaft überhöhter Miete vorgerichtliche Kosten als adäquate Folge der Pflichtverletzung und wegen Verletzung der Rücksichtnahmepflicht ersatzfähig sein

können. Das Verschulden des Vermieters wird dabei vermutet.

Hinsichtlich des Gegenstandswerts korrigiert der BGH die Auffassung des Berufungsgerichts. Wird eine Mietüberhöhung festgestellt, bemisst sich der Gegenstandswert für das Herabsetzungsverlangen nicht nach § 41 Abs. 5 GKG mit dem 12-fachen Monatsbetrag, sondern nach § 48 Abs. 1 GKG, § 9 ZPO mit dem 42-fachen monatlichen Überschreitungsbetrag.

IV. Praktische Folgen für Vermieter und Mieter

Folgen für Vermieter

Für Vermieter bringt die Entscheidung eine erhebliche materiell-rechtliche Entlastung. Ein Auskunftsverstoß im Vormietverhältnis „entwertet“ die Vormiete nicht dauerhaft und führt nicht automatisch zu Rückzahlungsansprüchen des Nachmieters. Sofern die Vormiete durch einen objektiv vorliegenden Ausnahmetatbestand – etwa durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen – gerechtfertigt ist, kann der Vermieter sie als Untergrenze auch im Nachmietverhältnis heranziehen. Kann der Vermieter die behaupteten Modernisierungsmaßnahmen nicht nachweisen, kann dies für ihn insbesondere wegen der auf Grundlage des 42-fachen monatlichen Überschreitungsbetrags zu bemessenden Rechtsverfolgungskosten erhebliche finanzielle Folgen haben.

Folgerichtig bleibt die Dokumentation von Modernisierungsmaßnahmen essentiell. Denn der Vermieter trägt im Streitfall die Darlegungs- und Beweislast für das tatsächliche Vorliegen des Ausnahmetatbestandes. Die Zurückverweisung im vorliegenden Fall zeigt, dass diese Feststellungen im Berufungsverfahren noch getroffen werden müssen.

Folgen für Mieter

Für Mieter bedeutet die Entscheidung, dass ein bloßer Auskunftsverstoß im Vormietver-

hältnis allein nicht ausreicht, um Rückzahlungs- und Herabsetzungsansprüche gegenüber dem neuen Vermieter zu begründen. Vielmehr müssen Mieter – bzw. die von ihnen beauftragten Inkassodienstleister – substantiiert dartun, dass die Vormiete auch unter Berücksichtigung sämtlicher Ausnahmetatbestände die zulässige Höchstmiete überschreitet.

Die Eigenständigkeit der Auskunftspflichten bleibt gleichwohl gewahrt: Jeder Mieter hat einen eigenen Anspruch auf Auskunft. Er kann und muss die Zulässigkeit der Miete eigenständig prüfen lassen – unabhängig davon, ob sein Vorgänger informiert wurde.

Folgen für Legal-Tech-Dienstleister

Die Entscheidung hat für Legal-Tech-Dienstleister, die massenhafte oder standardisierte Mietpreisbremse-Verfahren aus abgetretenem Recht betreiben, eine ambivalente Tragweite. In der materiellen Hauptfrage stellt sie einen deutlichen Rückschlag dar, in der Kostenfrage unter Umständen einen Erfolg, sollte der Dienstleister im Verfahren besiegen.

V. Fazit

Das Urteil des VIII. Zivilsenats vom 1. Juli 2026 setzt einen bedeutsamen dogmatischen Akzent im Bereich der Mietpreisbremse. Die konsequent objektive Auslegung des § 556e Abs. 1 BGB stärkt den Bestandsschutz wirksam vereinbarter Vormieten und verhindert ein Fortschreiben des Auskunftsverstoßes über das Vormietverhältnis hinaus. Für die Praxis der massenhaften Mietpreisbremse-Verfahren ist die Entscheidung ein Weckruf: Der formale Weg über den Auskunftsverstoß im Vormietverhältnis ist versperrt; künftig zählt allein die materielle Zulässigkeit der Vormiete. Damit konkretisiert der Bundesgerichtshof die Konturen der Mietpreisbremse und setzt die Grenzen für die Geltendmachung der Ansprüche. Mit dieser Entscheidung zeigt der BGH auf, dass er eine streng objektive Ausle-

gung des § 556e Abs. 1 BGB verfolgt, die sowohl vom Wortlaut als auch von der Teleologie und der Gesetzessystematik getragen wird.

Erstens ist die Unterscheidung zwischen der materiell-rechtlichen Wirksamkeit der Mietpreisabrede einerseits und der bloß verfahrensrechtlichen Berufungssperre andererseits überzeugend. Die Rechtsfolgen des § 556g Abs. 1a Satz 2 bis 4 BGB sind abschließend in der Vorschrift selbst geregelt: eine zeitweise Berufungssperre, die durch formgerechte Nachholung zeitlich begrenzt werden kann. Eine Teilunwirksamkeit der Preisabrede lässt sich der Norm nicht entnehmen.

Zweitens ist die teleologische Argumentation stimmig. § 556e Abs. 1 BGB verfolgt einen klaren Bestandsschutzgedanken: Wer als Vermieter mit dem Vormieter eine bestimmte Miete wirksam vereinbart hat, soll bei der Wiedervermietung nicht schlechtergestellt werden, selbst wenn diese Miete die ortsübliche Vergleichsmiete überschreitet. Diesen Schutz an die Erfüllung einer Auskunftspflicht im Vormietverhältnis zu knüpfen, würde den Normzweck verfehlen.

Der Ausgang des konkreten Falls bleibt allerdings nach Zurückverweisung offen und hängt von der Entscheidung des Landgerichts in der Sache ab. Fest steht aber: Die materiell-rechtlichen Leitlinien sind gesetzt.

Ihre Ansprechpartnerin für dieses Thema:



Teymina Saak
Rechtsanwältin
+49 (0)30 20670-1021
saak@knauthe.com