

„www.wenigermiete.de“ und „Mietpreisbremse“, §§ 556d, 556g BGB, 2. Aufl.: Bestätigung der grundsätzlichen Aussagen des Urteils vom 27. November 2019; übersichtliche Darstellung aller wichtigen Aspekte

BGH, Urteil vom 8. April 2020 – VIII ZR 130/19^{1 2}

Das zweite Urteil des BGH zum Komplex „Mietpreisbremse“ und „www.wenigermiete.de“ ergänzt das umfangreiche Grundsatzurteil vom 27. November 2019³ in einem Punkt - zu § 307 BGB - und bestätigt im Übrigen in vollem Umfang seine zentralen Aussagen. Interessant ist es insofern, als das vorausgegangene Berufungsurteil der ZK 67 des LG Berlin am 4. April 2019, mithin etliche Monate *vor der BGH-Entscheidung vom November 2019* erlassen worden ist. Der VIII. Senat hat jene Entscheidung in einem Punkt (§ 307 BGB) ergänzt, im Übrigen in vollem Umfang bestätigt, teilweise durch eine schlichte Bezugnahme, teilweise durch konkrete Ausführungen zu den abweichenden Gründen der ZK 67.^{4 5}

Der Fall:

Die Vermieter hatten ab dem 1. Juli 2015 eine 84,67 m² große Wohnung in Berlin an die Mieterin A. vermietet. Die vereinbarte Nettomiete beträgt 754,40 € (= 6.81 €/m²). Die Wohnung liegt in einem von der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 bestimmten Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt i.S.d. § 556d Abs.1 und 2 BGB.

Die Klägerin - identisch mit jener des BGH-Verfahrens VIII ZR 285/18 - ist ein nach § 10 RDG registriertes Inkassodienstleistungsunternehmen (im Folgenden: Inkassounternehmen); sie bietet auf ihrer Internetseite „www.wenigermiete.de“ die Möglichkeit der - unentgeltlichen - Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung anhand der notwendigen Angaben an („Mietpreisrechner“). Sodann kann der Anwender durch Anklicken des Buttons „Auftrag verbindlich erteilen“ das Unternehmen mit der außergerichtlichen Durchsetzung von Forderungen und Feststellungsansprüchen gegen den Vermieter „im Zusammenhang mit der sogenannten Mietpreisbremse“ auf der Grundlage der Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Unternehmens beauftragen; konkret geht es dabei vor allem um Auskunftsansprüche über die Höhe der vom Vormieter gezahlten Miete und durchgeführte Mo-

¹ Grundeigentum 2020, 725 = WuM 2020, 344 = NJW-RR 2020, 779 = NZM 2020, 542

² Das Urteil ist - abgesehen von den konkreten Daten und einem Satz in den Entscheidungsgründen („*Der Klägerin ist es dementsprechend auch nicht versagt, gegenüber der beklagten Vermieterin die abgetretenen gesetzlichen Auskunftsansprüche des Mieters (§ 556g Abs. 3 BGB) geltend zu machen (Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, aaO Rn. 164 ff.)*“) (Rn. 52) identisch mit dem Tatbestand und den Entscheidungsgründen des Urteils vom 6. Mai 2020 - VIII ZR 120/19 zu einem Berufungsurteil des LG Berlin - ZK 67 vom 4. April 2019 - 67 S 329/18. Von einer gesonderten Besprechung jener Entscheidung sehe ich deshalb ab.

³ VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89; Grundeigentum 2019, 1629 = WuM 2020, 212 = NJW 2020, 208 = NZM 2020, 26

⁴ Rn. 30

⁵ Die Ausführungen zur Überprüfung der Mitwirkung von Richtern des Berufungsgerichts, die wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt worden waren, durch das Revisionsgericht (Rn. 19 - 29) können hier ausgeklammert bleiben.

dernisierungsmaßnahmen, den Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und auf Feststellung der Unwirksamkeit der Miete, soweit sie die zulässige Miete übersteigt.⁶

In diesem Zusammenhang tritt der Mieter die genannten und weitere in Betracht kommende Ansprüche „zum Zweck der Durchsetzung“ treuhänderisch und unwiderruflich an das Inkassounternehmen ab, hinsichtlich des Anspruchs auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete beschränkt auf die vier nach der Rüge fällig gewordenen Monatsmieten. Bleibt die entsprechende Aufforderung an den Vermieter erfolglos, kann das Unternehmen unter Übernahme der Kosten einen Vertragsanwalt mit der - auch gerichtlichen - Durchsetzung der Ansprüche beauftragen.

Als Vergütung („Provision“) erhält das Inkassounternehmen bei Erfolg seiner außergerichtlichen Bemühungen vom Mieter einen Anteil an der erreichten Mietrückzahlung in Höhe eines Drittels „der ersparten Jahresmiete“, d.h. der „Ersparnis für vier Monate“, und zusätzlich für das Mahnschreiben an den Vermieter einen Betrag entsprechend der Vergütung eines Rechtsanwalts nach dem RVG, die es allerdings nicht bei dem Mieter, sondern gegenüber dem Vermieter geltend macht. Bleiben sämtliche außergerichtliche oder gerichtliche Bemühungen des Unternehmens, einschließlich der Beauftragung eines Rechtsanwalts, erfolglos, entstehen dem Mieter keinerlei Kosten.⁷

Gerichtliche oder außergerichtliche Vergleiche werden grundsätzlich nur mit Zustimmung des Mieters geschlossen, wobei das Unternehmen Vergleiche mit einem Angebot des Vermieters unter 70% der begehrten Mietherabsetzung auch ohne Rücksprache mit dem Mieter ablehnen kann.

Nachdem die Mieterin das Inkassounternehmen mit der Durchsetzung etwaiger Ansprüche gegen die Vermieter wegen Verstoßes gegen die Miethöhenbegrenzung beauftragt und ihre Ansprüche gegen die Vermieter an das Unternehmen abgetreten hatte, rügte dieses gegenüber den Vermietern unter Bezugnahme auf die Beauftragung und Abtretung einen Verstoß gegen die Bestimmungen über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d, 556g BGB) mit der Begründung, die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses übersteige die gem. § 556d Abs.1 BGB zulässige Höchstmiete (ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10%) von 622,78 € um 21,07% bzw. 131,22 €. Außerdem verlangte es die Erstattung der künftig zu viel gezahlten Miete, Herausgabe der anteiligen Mietkaution und die Erklärung, dass sie die künftig fällig werdende Miete auf den Höchstbetrag herabsetzen werden. Nach Ablauf der gesetzten Frist wiederholte das Unternehmen diese Forderung.⁸

Mit der Klage hat das Unternehmen die Rückzahlung von jeweils 182,97 € für die Monate Juni und Juli 2017 verlangt, nunmehr mit der Begründung, die zulässige Höchstmiete betra-

⁶ Rn. 3 ff

⁷ Rn. 5, 7

⁸ Rn. 8

ge 571,03 €. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Inkassounternehmens insbesondere mit der Begründung zurückgewiesen, die Forderungsabtretung sei wegen Verstoßes gegen das Verbot unerlaubter Rechtsdienstleistungen nichtig (§ 134 BGB; § 2 Abs.1, §§ 3, 5, 10 RDG).⁹

Die Entscheidung

Auf die Revision des Inkassounternehmens hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen. Entscheidend war letztlich, dass das Landgericht zu Unrecht die Aktivlegitimation, also die Klagebefugnis, des bei der zuständigen Behörde registrierten Inkassounternehmens verneint hat.

1) Inkassodienstleistung als Rechtsdienstleistung (§§ 2 Abs. 1 u. 2, 10 Abs.1 RDG)

Der Senat geht, wie erwähnt, auf das Berufungsurteil nur insoweit ein, als es von den Grundsätzen des Urteils vom 27. November 2019 abweicht.

a) *Gesetzgeberisches Ziel des RDG: Deregulierung und Liberalisierung des Rechts der außergerichtlichen Rechtsdienstleistungen, insbesondere: Inkassodienstleistungen*¹⁰

Nach der Gesetzesbegründung und der einschlägigen Rechtsprechung des BVerfG beschränkt sich die Tätigkeit von Inkassounternehmen nicht auf eine „schlichte Mahn- und Beitreibungstätigkeit“, also eine „kaufmännischen Hilfstätigkeit“; vielmehr dient sie *der wirkungsvollen Durchsetzung fremder Rechte und Vermögensinteressen*, einschließlich der Rechtsberatung. Die Erlaubnis zur Inkassotätigkeit umfasst mithin zugleich *auch die Erlaubnis zur Rechtsberatung*, und zwar einschließlich der Äußerung von Rechtsansichten gegenüber dem Schuldner.¹¹ Nach der in den Gesetzesmaterialien niedergelegten Zielsetzung des RDG ist der Begriff der Inkassodienstleistung nicht in einem engen Sinn zu verstehen, vielmehr eine großzügige Betrachtung geboten.¹²

Die Funktionsfähigkeit der Rechtspflege wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Abgabe prozessualer Erklärungen gegenüber den Gerichten bleibt den Rechtsanwälten vorbehalten.¹³

b) *Ergebnis: Befugnis des Inkassodienstleisters zur umfassenden rechtlichen Prüfung und Beratung, auch bereits im Vorfeld eines Forderungseinzugs*

Nach alledem ist *ein registrierter Inkassodienstleister* (§ 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG) *nicht daran gehindert, im Rahmen eines außergerichtlichen Forderungseinzugs eine umfassende rechtliche Prüfung und Beratung durchzuführen.*¹⁴

⁹ Rn. 9 ff

¹⁰ Rn. 34 ff

¹¹ Rn. 38

¹² Rn. 43 m.w.Nachw.

¹³ Rn. 39 ff

¹⁴ Rn. 46

Die Bedenken des Berufungsgerichts, der Inkassodienstleister dürfe eine Beratung nur „*beim Forderungseinzug*“ vornehmen, und daran fehle es, wenn im Zeitpunkt der Beauftragung der Bestand und Umfang der später einzuziehenden Forderungen - wie hier - noch im Unklaren seien, greifen nicht durch. Ausreichend (und erforderlich) ist vielmehr, dass die *Beratung in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Forderungseinzug* steht, was auch dann zu bejahen ist, wenn es um den Bestand und die Höhe einer etwaigen Forderung und die möglichen Erfolgsaussichten (einer Durchsetzung) geht.

Erst recht gilt dies für den Einsatz des softwarebasierten „*Mietpreisrechners*“, der lediglich der unverbindlichen Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung vor einer Auftragserteilung dient.¹⁵

2) Zulässige Inkassodienstleistung auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts

Die *Inkassobefugnis umfasst auch Dienstleistungen auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts*, auch wenn insoweit den Besonderheiten dieses Rechtsgebietes, vor allem den verfassungsrechtlichen Aspekten des Art. 14 GG auf Seiten des Vermieters und des Mieters, dem Wesen eines Dauerschuldverhältnisses und der Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt des Mieters „in verantwortungsvoller Weise“ Rechnung zu tragen ist. Weder den einschlägigen Bestimmungen der §§ 10 - 12 RDG noch den entsprechenden Gesetzesmaterialien sind Anhaltspunkte für einen vom Gesetzgeber gewollten Ausschluss dieses Rechtsgebiets aus dem Tätigkeitsbereich eines registrierten Inkassodienstleisters zu entnehmen.¹⁶

3) Unbedenklichkeit des Erfolgshonorars: keine Interessenkollision (§ 4 RDG)

Auch der in diesem Zusammenhang erhobene Einwand der Vermieter bezüglich des vereinbarten *Erfolgshonorars* greift nicht durch, weil *der registrierte Inkassodienstleister - anders als der Rechtsanwalt - kein Organ der Rechtspflege ist*¹⁷ und die Gefahr einer Interessenkollision (§ 4 RDG) im Hinblick auf eine andere Hauptleistungspflicht nicht besteht. Unbedenklich ist insbesondere die Vereinbarung dieses Honorars in Gestalt einer „Provision“ in Höhe eines Drittels „der ersparten Jahresmiete“ - eher im Gegenteil: *Die Vereinbarung eines Erfolgshonorars bewirkt ein beträchtliches eigenes Interesse des Inkassounternehmens an einer möglichst erfolgreichen Durchsetzung der Ansprüche des Mieters*, und dieser „Gleichlauf der Interessen“ steht der Annahme einer Interessenkollision i.S.d. § 4 RDG entgegen.¹⁸ Der Sache nach stellt das Erfolgshonorar einen legalen Anreiz des Inkassodienstleisters für seine Beauftragung dar.¹⁹

¹⁵ Rn. 52 ff

¹⁶ Rn. 56 ff

¹⁷ Rn. 70

¹⁸ Rn. 67

¹⁹ Rn. 74

4) Wirksamkeit der Abtretung der Forderungen der Mieterin

a) *Kein Abtretungsausschluss (§ 399 BGB)*

Die Abtretung der Ansprüche der Mieterin auf Erstattung zuviel gezahlter Miete ist entgegen der Auffassung der Vermieter nicht gemäß § 399 Alt. 1 BGB ausgeschlossen. Der Tatbestand dieser Bestimmung greift nur ein, wenn die Leistung an einen anderen als den ursprünglichen Gläubiger nicht ohne Veränderung ihres Inhalts erfolgen kann, etwa weil der Schuldner ein besonderes, schutzwürdiges Interesse an der Beibehaltung einer bestimmten Gläubigerposition hat. Ein solches Interesse ist bei der schlichten Rückforderung überzahlter Miete von vornherein zu verneinen, aber ebenso für den - nicht eingeklagten - Anspruch auf Auskunftserteilung als bloßen Hilfsanspruch.²⁰

b) *Hinreichende Bestimmbarkeit der abgetretenen, künftig entstehenden Forderungen*

Die Abtretung scheitert schließlich auch nicht an der Unbestimmtheit der abgetretenen Ansprüche. Zwar muss eine abgetretene Forderung zumindest *bestimmbar* sein; bei einer erst künftig entstehenden Forderung reicht es jedoch aus, wenn sie spätestens im Zeitpunkt ihrer Entstehung nach Gegenstand und Umfang genügend bestimmbar ist.²¹ Das ist hier der Fall.

Entsprechend Ziff. 1.2 der AGB des Inkassounternehmens und nach Abs. 1 der Abtretungserklärung vom 27. April 2017 hat die Mieterin das Unternehmen mit der Durchsetzung sämtlicher möglicher Ansprüche und Feststellungsbegehren beauftragt, *insbesondere der Auskunftsansprüche sowie der Ansprüche auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete, auf Feststellung der Unwirksamkeit der Miete, soweit sie die zulässige Miete übersteigt, auf (Teil-)Rückzahlung bzw. (Teil-)Freigabe der Kautions und ggf. weiterer Ansprüche im Zusammenhang mit der künftigen Herabsetzung der Miete*. Damit sind die abgetretenen Forderungen *hinreichend klar bestimmt*; das gilt auch für die entsprechende Vollmacht zur Durchsetzung dieser Ansprüche.²²

c) *Zuletzt: Keine Unwirksamkeit der Abtretungserklärung wegen mangelnder Transparenz (§ 307 BGB)*

Ein Anlass für einen zusätzlichen, im Grundsatzurteil vom 27. November 2019 noch nicht erörterten Gesichtspunkt hat sich im vorliegenden Fall aus der Revisionserwiderung der Vermieterseite ergeben, in der die Unwirksamkeit der Abtretung u.a. wegen mangelnder Transparenz (§ 307 Abs. 1 BGB) geltend gemacht wurde. Auch dieser Einwand bleibt ohne Erfolg; denn der Umfang der Abtretung einschließlich der Vollmacht für die Durchsetzung der Ansprüche ist für die Mieterin „ohne weiteres erkennbar“. Angesichts der für die Mieterin günstigen Kostenregelung (Kostenfreistellung bei Erfolglosigkeit, Beschränkung auf die Vier-

²⁰ Rn. 76 ff

²¹ Rn. 81 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 27. November 2019 aaO, Rn. 159

²² Rn. 82 - 87

Monats-Ersparnis im Erfolgsfall) kann auch im Übrigen von einer unangemessenen Benachteiligung keine Rede sein.²³

Leitsätze:

Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters, der Ansprüche des Mieters aus der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d, 556g BGB) im Wege der Abtretung verfolgt (im Anschluss an Senatsurteil vom 27. November 2019...).

BGB § 399 Alt. 1 - Eine zum Ausschluss einer Abtretung führende Inhaltsänderung ist nicht nur bei höchstpersönlichen oder unselbständigen akzessorischen Ansprüchen, sondern auch dann anzunehmen, wenn ein Gläubigerwechsel zwar rechtlich vorstellbar ist, das Interesse des Schuldners an der Beibehaltung einer bestimmten Gläubigerposition aber besonders schutzwürdig ist (...). Eine solche Schutzwürdigkeit besteht jedoch nicht bei einer bereicherungsrechtlichen Rückforderung zu viel gezahlter Miete nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB (...).

BGB § 398 - Zur hinreichenden Bestimmtheit einer Abtretungserklärung.

Anmerkungen:

Das Urteil vom 8. April 2020 unterscheidet sich von der 99-Seiten-Grundsatzentscheidung vom 27. November 2019 durch die Konzentration der Begründung auf die relevanten Aspekte; Lücken finden sich an keiner Stelle. Neu sind die durch die Revisionserwiderung veranlassten kurzen, jedoch voll überzeugenden Bemerkungen zu § 307 BGB. Insgesamt lohnt sich die Lektüre der („nur“) 40 Seiten auf jeden Fall, weil alle für den Komplex „wenigermiete.de“ wichtigen Fragen erörtert und beantwortet werden.

Umfassende, lückenlose Erörterung sämtlicher Aspekte

Sämtliche rechtlichen und tatsächlichen Aspekte des Geschäftsmodells „www.wenigermiete.de“ werden erörtert und praxisgerecht entschieden, insbesondere:

- *Geltung der Registrierung und Inkassobefugnis auch für das Wohnraummietrecht (Sachkunde),*
- *das Geschäftsmodell www.wenigermiete.de als „noch“ zulässige Inkassodienstleistung, insbesondere:*
 - *„Unschädliche“ Bereitstellung des Mietpreisrechners vor Abschluss einer Inkassovereinbarung und Abtretung der einzuziehenden Forderung*
 - *Rüge des Verstoßes gegen die Miethöhenbegrenzung (§§ 556d ff BGB)*
 - *Wirksamkeit der Abtretung der gesetzlichen Auskunftsansprüche des Mieters (§ 556g Abs.3 BGB)*
 - *Unbedenklichkeit des Erfolgshonorars („Provision“): keine Interessenkollision (§ 4 RDG)*

²³ Rn. 88

Die Fortsetzung:

Zu www.wenigermiete.de liegen weitere Folgeentscheidungen des VIII. Senats vor, u.a. ein Urteil vom 6. Mai 2020 - VIII ZR 120/19²⁴ - im Sachverhalt und in den Entscheidungsgründen - bis hin zum Wortlaut der Begründung - *identisch mit dem Urteil vom 8. April 2020*. Auf eine gesonderte Besprechung kann deshalb an dieser Stelle verzichtet werden.

Außerdem sind z.Zt. noch folgende Verfahren beim VIII. Senat anhängig²⁵: VIII ZR 275/18 (Berufungsurteil des LG Berlin vom 13. August 2018 - 66 S 18/18²⁶), VIII ZR 384/18 (Berufungsurteil des LG Berlin vom 12. November 2018 - 66 S 19/18²⁷) und VIII ZR 338/18 (Berufungsurteil des LG Berlin vom 10. Oktober 2018 - 65 S 27/18²⁸). Dagegen sind von anderen Berufungsgerichten offensichtlich bislang keine einschlägigen Revisionsverfahren zum BGH gelangt.

Auswirkungen für die Praxis

Die praktische Bedeutung des Urteils vom 8. April 2010 besteht vor allem darin, dass es durch die Bestätigung der Entscheidung vom 27. November 2019 für Mieter und Vermieter die *Rechtssicherheit für dieses Geschäftsmodell in allen seinen Aspekten²⁹ verstärkt*, namentlich im Hinblick auf

- die *grundsätzliche Wirksamkeit der Forderungsabtretung an den Inkassodienstleister einschließlich der Neben- und Folgeansprüche des Mieters* (Auskunft über Vormiete und Modernisierungsmaßnahmen; Rückzahlung der überhöhten Miete, Herabsetzung der Miete auf die zulässige Höhe),
- die Zulässigkeit der *Vorweg-„Beratung“* durch den „Mietpreisrechner“,
- die *Vereinbarung eines (maßvollen) Erfolgshonorars bzw. Freistellung des Mieters von jeglichen Kosten bei Erfolglosigkeit*.

Auch für den Inkassodienstleister kann die Rechtslage als gesichert angesehen werden, soweit es sich um das geprüfte Geschäftsmodell oder vergleichbare mietrechtliche Angebote handelt. Bei anderen Modellen oder Rechtsgebieten ist dies aber sehr fraglich.³⁰

²⁴ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 24. Juli 2020)

²⁵ Rn. 104

²⁶ WuM 2018, 575 = Grundeigentum 2018, 1217

²⁷ nicht veröffentlicht

²⁸ nicht veröffentlicht

²⁹ ausführlich hierzu *Rott*, WuM 2020, 185

³⁰ *Rott* aaO S.190 unter E.