

**„www.wenigermiete.de“ und „Mietpreisbremse“, §§ 556d, 556g BGB, 3. Aufl. Endlich geklärt: Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist wirksam - Veröffentlichung der Begründung auf der Homepage des Abgeordnetenhauses ist „leicht zugänglich“. Außerdem: Wichtige „Randfragen“ zur „Mietpreisbremse“**

BGH, Urteil vom 27. Mai 2020 – VIII ZR 45/19<sup>1</sup>

In der Serie der Urteile des BGH zum Komplex „Mietpreisbremse“ und „www.wenigermiete.de“ kommt dem neuen Urteil vom 27. Mai 2020 eine besondere Bedeutung zu: Es beantwortet die nicht ganz einfache Frage, ob die in § 556d Abs.2 Satz 5 - 7 BGB vorgeschriebene Begründung der Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin in einer ausreichenden Art und Weise veröffentlicht worden ist; an diesem Punkt ist bekanntlich die Hessische Mietenbegrenzungsverordnung gescheitert, was der BGH in einem Urteil vom 17. Juli 2019<sup>2</sup> festgestellt hat. Daneben enthält das Urteil wichtige Aussagen zum Auskunftsanspruch des Mieters, zur Rückforderung zu viel gezahlter Miete und weiteren Punkten, wenn auf der Mieterseite mehrere Personen beteiligt sind. Und schließlich bestätigt es zentrale Grundsätze zum Einsatz eines Inkassodienstleisters bei der Geltendmachung von abgetretenen Ansprüchen des Mieters im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse.

Dass auch der BGH dem Urteil vom 27. Mai 2020 eine grundsätzliche Bedeutung beimisst, zeigt die beabsichtigte Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ.

#### Der Fall:

Die Vermieterin hatte ab dem 22. März 2017 eine 59 m<sup>2</sup> große Wohnung in Berlin an zwei Mieterinnen H. und K. vermietet. Die vereinbarte Nettomiete beträgt 624,44 €.

Die Klägerin - identisch mit jener des BGH-Verfahrens VIII ZR 285/18 und verschiedener weiterer Revisionsverfahren - 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 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. Die weiteren Einzelheiten (Abtretung der Ansprüche des Mieters an das Inkassounternehmen, Vergütung des Unternehmens bzw. Kostenfreistellung des Mieters, gerichtliche Geltendmachung der abgetretenen Ansprüche usw.<sup>3</sup>), sind bekannt und brauchen hier nicht wiederholt zu werden.

---

<sup>1</sup> NZM 2020, 551 = Grundeigentum 2020, 787 = DWW 2020, 220 (Stand 28. Juli 2020)

<sup>2</sup> VIII ZR 130/18, BGHZ 223, 20; Grundeigentum 2019, 1029 = WuM 2019, 440 = NZM 2019, 584 = NJW 2019, 2844 = DWW 2019, 333 = ZMR 2019, 845

<sup>3</sup> Rn. 3 ff; s. dazu z.B. auch die Besprechung des Urteils vom 8. April 2020 – VIII ZR 130/19

Nachdem die Mieterin H. das Inkassounternehmen mit der Durchsetzung etwaiger Ansprüche gegen die Vermieterin wegen Verstoßes gegen die Miethöhenbegrenzung beauftragt und ihre Ansprüche an das Unternehmen abgetreten hatte, rügte dieses gegenüber der Vermieterin unter Bezugnahme auf die Beauftragung und Abtretung einen Verstoß gegen die Bestimmungen über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d, 556g BGB). Nach erfolglosem Ablauf der gesetzten Frist erhob das Inkassounternehmen Klage auf Auskunftserteilung über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und die entsprechenden Mieterhöhungsbeträge - und zwar unter Nennung der beiden Mieterinnen - und, ausgehend von einer zulässigen Höchstmiete von 462,48 €, Rückzahlung überzahlter Miete für Juli 2017 in Höhe von 161,96 €. Das Amtsgericht hat, nachdem die Vermieterin die geforderte Auskunft erteilt hatte und die Parteien den Rechtsstreit insoweit in der Hauptsache für erledigt erklärt hatten, dem Zahlungsantrag in Höhe von 84,66 € stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Vermieterin zurückgewiesen.

### Die Entscheidung

Auf die Revision der Vermieterin hat der BGH - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen - das Berufungsurteil lediglich dahin abgeändert, die Vermieterin die überzahlte Miete (84,66 €) *an das Inkassounternehmen (die Klägerin) und die Mieterin K. als Mitgläubigerinnen* zu zahlen hat.

#### 1) Mehrere Mieter als Mitgläubiger (§ 432 BGB)

Zwar ist die Abtretungsurkunde bezüglich der geltend gemachten Ansprüche nur von der Mieterin H. unterzeichnet. Dies ist jedoch unschädlich; es hat nicht etwa die Unwirksamkeit der Abtretung zur Folge, sondern führt - wie der BGH im Einzelnen darlegt - lediglich dazu, dass die Leistung (in Form der Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und der Auskunftserteilung) *von allen Mietern gemeinsam zu fordern und an sie als Mitgläubiger (§ 432 BGB) gemeinsam zu leisten ist.*<sup>4</sup>

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

Vorbemerkung: Der Senat geht auf das Berufungsurteil *nur insoweit ein, als es von den Grundsätzen des Urteils vom 27. November 2019 abweicht.*<sup>5</sup>

a) *Gesetzgeberisches Ziel des RDG: Deregulierung und Liberalisierung des Rechts der außergerichtlichen Rechtsdienstleistungen, insbesondere: Inkassodienstleistungen*<sup>6</sup>

Unter Bezugnahme auf die Urteile vom 27. November 2019 und 8. April 2020 führt der Senat sodann näher aus, dass die Erlaubnis zur Inkassotätigkeit *auch die Erlaubnis zur Rechtsberatung*, und zwar einschließlich der Äußerung von Rechtsansichten gegenüber dem Schuld-

<sup>4</sup> Rn. 37 - 41

<sup>5</sup> Rn. 43

<sup>6</sup> Rn. 44 ff

ner, umfasst.<sup>7</sup> Nach der in den Gesetzesmaterialien niedergelegten Zielsetzung des RDG ist der Begriff der Inkassodienstleistung nicht in einem engen Sinn zu verstehen, vielmehr „eine eher großzügige Betrachtung geboten“.<sup>8</sup>

Die Funktionsfähigkeit der Rechtspflege wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Abgabe prozessualer Erklärungen gegenüber den Gerichten bleibt den Rechtsanwälten vorbehalten.<sup>9</sup>

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*.<sup>10</sup> Der Einwand der Vermieterin, die Grenze der zulässigen Inkassodienstleistung sei jedenfalls dort überschritten, wo der Schwerpunkt nicht mehr auf der Forderungseinziehung, sondern auf dem Auskunftsverlangen liege, greift nicht durch; denn der Auskunftsanspruch ist - als Hilfsanspruch des Mieters - zur Vorbereitung des (Haupt-)Anspruchs auf Herausgabe zu viel gezahlter Miete zwingend vorgeschaltet,<sup>11</sup> und diese Vorgehensweise ist bereits im Gesetz angelegt (§ 556g Abs. 3 BGB).<sup>12</sup>

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

Auch der in diesem Zusammenhang erhobene Einwand bezüglich des vereinbarten *Erfolgshonorars* ist unbegründet, weil *der registrierte Inkassodienstleister - anders als der Rechtsanwalt - kein Organ der Rechtspflege ist*<sup>13</sup> und die Gefahr einer Interessenkollision (§ 4 RDG) im Hinblick auf eine andere Hauptleistungspflicht nicht besteht.<sup>14</sup> Der Sache nach stellt das Erfolgshonorar einen legalen Anreiz des Inkassodienstleisters für seine Beauftragung dar.<sup>15</sup>

4) Der Schwerpunkt: Wirksamkeit der Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin

Der eigentliche Schwerpunkt des Urteils liegt auf der Prüfung und Bejahung der Wirksamkeit der Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin. Dieser Komplex ist von Bedeutung in zweifacher Hinsicht: Zum einen, weil die Verordnung für Berlin (und zwar für das gesamte Stadtgebiet) mit einem Mietwohnungsanteil von rd. 86 % des Wohnungsbestandes von 1,63 Millionen Wohnungen<sup>16</sup> eine erhebliche praktische, konkret: rechtliche und wirtschaftliche Bedeutung hat; zum anderen aber auch deshalb, weil sich die Wirksamkeit der Veröffentlichung der Begründung auf Grund der Umstände nicht von selbst „aufdrängt“ und weil der

<sup>7</sup> Rn. 43 ff

<sup>8</sup> Rn. 53 m.w.Nachw.

<sup>9</sup> Rn. 47

<sup>10</sup> Rn. 46

<sup>11</sup> Rn. 41

<sup>12</sup> Rn. 77

<sup>13</sup> Rn. 63

<sup>14</sup> Rn. 67

<sup>15</sup> Rn. 64

<sup>16</sup> Stand 2009

BGH, wie bereits erwähnt, bei der Prüfung der entsprechenden Verordnung für das Land Hessen zu einem negativen Ergebnis gelangt ist.<sup>17</sup>

a) *Einhaltung der verfassungsrechtlichen und materiellrechtlichen Anforderungen*

Relativ zurückhaltend erklärt der BGH, die Mietenbegrenzungsverordnung für Berlin vom 28. April 2015 begegne „keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.“<sup>18</sup> Sie *wahre die verfassungsrechtlichen und materiellrechtlichen Anforderungen*, weil

- *der Verordnungsgeber sich an den Kriterien des § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB orientiert,*
- *anhand aktueller statistischer Daten die gesetzlichen Kriterien bejaht,*
- *den ihm für die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts eingeräumten Beurteilungsspielraum eingehalten und*
- *den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit - auch bei Ausweisung des gesamten Stadtgebiets - gewahrt habe.*<sup>19</sup>

b) *Veröffentlichung der Verordnung und der Begründung auf der Internetseite des Abgeordnetenhauses ist ausreichend*

Diese Veröffentlichung stellt eine *Bekanntmachung einer amtlichen Stelle* dar; das ist ausreichend, und damit ist auch gewährleistet, dass die Verordnungsbegründung „für den Regelungsadressaten leicht zugänglich ist“<sup>20</sup>. Nicht erforderlich ist die Bekanntmachung der Begründung durch das „zuständige Ministerium“, hier also durch die zuständige Senatsverwaltung. Ungenügend wäre dagegen eine Bekanntmachung durch eine private Stelle, etwa einen Vermieter- oder Mieterverband.<sup>21</sup>

Erläuternd stellt der Senat sodann klar, mit der Formulierung „leicht zugänglich“ sei nicht gemeint, dass die Begründung mühelos auffindbar sein müsse, sondern nur, dass sie *für die Öffentlichkeit in zumutbarer Weise an einer allgemein zugänglichen (amtlichen) Stelle bekannt gemacht* worden ist.<sup>22</sup> Im Internet abrufbare Informationen seien im Allgemeinen leicht zugänglich („wenn auch mit etwas Mühewaltung“<sup>23</sup>), weil damit kein unzumutbarer Kosten- und Zeitaufwand verbunden sei. Zu Recht, wenn auch für ein BGH-Urteil etwas ungewöhnlich, verweist der Senat in diesem Zusammenhang auf die *gängigen Suchmaschinen* wie Google & Co.<sup>24</sup>

<sup>17</sup> Urteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, s.o. Fn. 2

<sup>18</sup> Rn. 80

<sup>19</sup> Rn. 81, 82

<sup>20</sup> Rn. 83; kritisch hierzu *Beuermann*, Grundeigentum 2019, 1082: Es sei für den Wohnungsvermieter nicht erkennbar, wo die Begründung abzurufen ist, und das gelte „nicht nur für den Rentner, der mit dem Internet nichts anzufangen weiß“.

<sup>21</sup> Rn. 86

<sup>22</sup> Rn. 88 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 17. Juli 2019 - aaO Rn. 37 i.V.m. Rn. 34.

<sup>23</sup> aaO

<sup>24</sup> Rn. 89

5) Wichtig: Rüge der überhöhten Miete („geschäftsähnliche Handlung“) allein durch die Mieterin H. ist unschädlich

Dass das Inkassounternehmen die Rüge der überhöhten Miete nicht für beide Mieterinnen, sondern für die Mieterin H. erhoben hat, ist im Ergebnis unschädlich; denn es handelt sich hierbei *nicht um eine - von allen Mietern abzugebende - Willenserklärung, sondern lediglich um eine geschäftsähnliche Handlung, die bei einer Mietermehrheit auch von einem Mieter allein geltend gemacht werden kann*. Eine Willenserklärung ist auf Herbeiführung einer Rechtswirkung gerichtet, hat also einen *rechtsgestaltenden Inhalt, und daran fehlt es der in § 556g Abs. 2 BGB a.F. genannten Rüge*.<sup>25</sup>

Die Einordnung als lediglich geschäftsähnliche Handlung und ihre Wirksamkeit bei Geltendmachung nur durch einen von mehreren Mietern entspricht im Übrigen auch dem *Zweck der Rüge, den Vermieter darüber zu informieren*, aus welchen Gründen, in welcher Höhe und ab welchem Zeitpunkt die Rückerstattung verlangt wird.<sup>26</sup>

6) Zuletzt: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des Berliner Mietspiegels 2017

a) *Mietspiegel 2017 als Indiz für die ortsübliche Vergleichsmiete*

Die zulässige Miete und damit auch den Betrag der Rückforderung hat das Berufungsgericht anhand des Berliner Mietspiegels 2017 ermittelt. Es war sich allerdings nicht sicher, ob es sich dabei tatsächlich um einen *qualifizierten* Mietspiegel handelt, wie ihn die Stadt Berlin bezeichnet.<sup>27</sup> Es hat ihn deshalb *als einfachen Mietspiegel* eingeordnet und *als Indiz* dafür gewertet, dass die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens hat es deshalb abgelehnt.<sup>28</sup>

Dieses Vorgehen hat der Senat ausdrücklich gebilligt. In Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht hat er darauf hingewiesen, dass der Mietspiegel von drei Mietervereinen und drei Verbänden der Vermieterseite erstellt worden ist und deshalb die Lebenserfahrung für seine Objektivität spricht.<sup>29</sup>

b) *Keine fiktive Mieterhöhung für Verlegung eines Laminatbodens und Malerarbeiten*

Bei der Herstellung eines einheitlichen Laminatbodens anstelle der bisher uneinheitlichen und teilweise ausbesserungsbedürftigen Bodenbeläge handelt es sich um eine schlichte Instandsetzungsmaßnahme und nicht um eine Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 555b Nr. 4 oder 5 BGB. Dasselbe gilt für die Renovierung des Decken und Wände.<sup>30</sup>

<sup>25</sup> Rn. 95 ff

<sup>26</sup> Rn. 99

<sup>27</sup> [www.berlin.de/mietspiegel](http://www.berlin.de/mietspiegel), S. 3

<sup>28</sup> Rn. 101, 102

<sup>29</sup> Rn. 104 ff

<sup>30</sup> Rn. 108 ff

Leitsätze:

1) *Im Falle einer Mietermehrheit kann zwar ein Mieter allein Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und Auskunftserteilung verlangen. Er ist insoweit jedoch nur als Mitgläubiger berechtigt (...) und kann daher nur Zahlung beziehungsweise Auskunftserteilung an alle Mieter verlangen. Dieses eigene Forderungsrecht kann der Mieter ohne Mitwirkung der Mitmieter wirksam abtreten.*

2) *Bei einer Mietermehrheit genügt es den Anforderungen des § 556g Abs. 2 BGB a.F., wenn die Rüge (nur) von einem Mieter erhoben wird. Es handelt sich hierbei nicht um eine Willenserklärung, sondern um eine geschäftsähnliche Handlung.*

3) *Die Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin genügt den in der Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB ausdrücklich gestellten Begründungsanforderungen. Durch die Veröffentlichung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses ist sie auch von einer amtlichen Stelle und für die Öffentlichkeit leicht zugänglich bekannt gemacht worden (Anschluss an Senatsurteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18,... Rn. 34, 37).*

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis

Die Bedeutung des Urteils vom 27. Mai 2020 mit einem Umfang von immerhin 63 Seiten liegt weniger in der Bestätigung der vom Senat entwickelten Grundsätze für die erlaubte Tätigkeit eines registrierten Inkassodienstleisters als vielmehr in der Erörterung etlicher Einzelfragen, insbesondere zu *Maßnahmen eines einzelnen Mieters bei einer Mehrheit von Mietern in einem Mietverhältnis*. Die hierfür gegebenen Begründungen sind durchweg gut nachvollziehbar und überzeugend; das gilt insbesondere auch für die *Qualifizierung der Rüge* der überhöhten Miete (§ 556g Abs. 2 BGB) *als geschäftsähnliche Handlung*.

Dennoch empfiehlt es sich für die Praxis auf jeden Fall, dass mehrere Mieter „bei Bedarf“ gemeinsam auftreten, was ihren Argumenten zweifellos mehr Gewicht verleiht.

Für die Praxis relevant sind vor allem die Ausführungen zur *Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung*, und zwar sowohl hinsichtlich der Veröffentlichung der Begründung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses als auch in Bezug auf die Einhaltung der verfassungsrechtlichen und materiellrechtlichen Anforderungen. Dass man die Form der Veröffentlichung auch kritisch sehen kann - wie etwa der erfahrene langjährige ehemalige Mietrichter *Beuermann*<sup>31</sup> - liegt auf der Hand, aber die Praxis kann sich, auch in anderen Bundesländern, an der BGH-Entscheidung orientieren. Auch die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des - entgegen der offiziellen Bezeichnung lediglich als *einfacher Mietspiegel* bewerteten - Berliner Mietspiegels 2017 und seiner *Indizwirkung* gibt einen wertvollen Hinweis für vergleichbare Situationen in anderen Gemeinden.

---

<sup>31</sup> s.o. Fn. 20