

„www.wenigermiete.de“ und „Mietpreisbremse“, §§ 556d, 556g BGB, die (fast) unendliche Geschichte - BGH bestätigt Grundsätze zum Umfang der Inkassobefugnis:

- **umfassende Rechtsberatung des Mieters,**
- **Rechtsnatur der Rüge (§ 556g Abs. 2 BGB): „geschäftähnliche Handlung“,**
- **Aufforderung an Vermieter zur Rückerstattung überhöhter Miete und Herabsetzung der Miete auf den zulässigen Höchstbetrag,**
- **Beteiligung mehrerer Mieter,**
- **wirksame Abtretung der Ansprüche des Mieters an Inkassodienstleister: kein Abtretungsausschluss (§ 399 BGB).**

BGH, Urteil vom 27. Mai 2020 – VIII ZR 31/19¹

Bei der Lektüre dieses Urteils vom 27. Mai 2020 könnte man überlegen, ob es sich überhaupt lohnt, sich mit dieser Entscheidung näher zu befassen. Immerhin hat der VIII. Senat am 27. Mai 2020 nicht weniger als fünf Urteile zum Komplex „wenigermiete.de“ verkündet; außerdem hat er am selben Tag zwei einschlägige Beschlüsse erlassen, mit denen er den Parteien mitgeteilt hat, dass er beabsichtige, die Revisionen mangels Erfolgsaussicht bzw. wegen Fehlens eines Zulassungsgrundes durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen (§ 552a ZPO).²

Interessant ist das Urteil dennoch, weil der Senat hier die grundsätzlichen Aussagen zum Umfang der Inkassobefugnis, insbesondere zur Zulässigkeit der Aufforderung an den Vermieter, die Miete künftig auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen, zur Rechtsnatur der Rüge i.S.d. § 556g Abs. 2 BGB und zur Wirksamkeit der Abtretung der Rückforderung des Mieters mangels Vorliegen eines Ausschlussstatbestandes i.S.d. § 399 BGB erstmals in einer Entscheidung zusammenfasst. Insgesamt überzeugt auch dieses Urteil durch seine sehr gut nachvollziehbare Begründung und das praxisgerechte Ergebnis.

Der Fall:

Der Sachverhalt ist weitgehend identisch mit den anderen einschlägigen Verfahren zu diesem Komplex: Die Vermieterin hatte ab im Juli 2017 eine 60,55 m² große Wohnung in Berlin an zwei Mieterinnen A. und G. vermietet. Die vereinbarte Nettomiete beträgt 726,60 €.

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

¹ bislang nur in juris veröffentlicht ((Stand 2. August 2020)

² VIII ZR 292/19 (Wirksamkeit der Mietenbegrenzungsverordnung Berlin) und VIII ZR 384/18 (Umfang der Inkassobefugnis), bislang nur in juris veröffentlicht ((Stand 2. August 2020), In beiden Verfahren ist die Revision nach den Hinweisbeschlüssen zurückgenommen worden.

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.³), sind bekannt und brauchen hier nicht wiederholt zu werden.

Nachdem die Mieterinnen - und zwar *beide* - das Inkassounternehmen mit der Durchsetzung etwaiger Ansprüche gegen die Vermieterin wegen Verstoßes gegen die Miethöhenbegrenzung beauftragt und ihre Ansprüche an das Unternehmen abgetreten hatten, rügte dieses gegenüber der Vermieterin - unter Bezugnahme auf das „*Mietverhältnis mit N. A. für die Wohnung in S.-Straße 9, ...*“ und unter Berufung auf eine Beauftragung und Abtretung durch „den Mieter“ einen Verstoß gegen die Bestimmungen über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d, 556g BGB), da die Nettokaltmiete zu Beginn des Mietverhältnisses die zulässige Höchstmiete von 503,53 € (8,32 €/m² = ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10 %) um 223,07 € monatlich (= 44,3 %) überschritten habe.

Nach erfolglosem Ablauf der mit Schreiben vom 31. Juli 2017 gesetzten Frist zur Auskunft über die vom Vormieter gezahlte Miete, über vorangegangene Mieterhöhungen und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sowie zur Rückerstattung der überzahlten Miete usw. erhob das Inkassounternehmen Klage auf Auskunft über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten drei Jahre vor Beginn des Mietverhältnisses sowie auf Rückzahlung von 223,07 € für September 2017 und Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten. Die Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben, das Berufungsgericht (LG Berlin, ZK 67) hat jedoch die Revision hinsichtlich der Abweisung des Rückzahlungsantrages (223,07 €) zugelassen.

Die Entscheidung

Auf die Revision des Inkassounternehmens hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an eine andere Kammer - die ZK 65 - des LG Berlin zurückverwiesen.

1) Tätigkeit des Inkassounternehmens als (noch) zulässige Rechtsdienstleistung (§§ 2 Abs. 1 u. 2, 10 Abs.1 RDG)

a) *Der Grundsatz*

Unter schlichter Bezugnahme auf das Grundsatzurteil vom 27. November 2019⁴ und die einschlägigen Folgeentscheidungen vom 8. April 2020, vom 6. Mai 2020 und vom 27. Mai 2020

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

⁴ VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89; NJW 2020, 208 u.a.; VIII ZR 130/19, NJW-RR 2020, 779 u.a., VIII ZR 45/19, NZM 2020, 551 u.a., zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt (Rn. 25) Die drei Entscheidungen sind hier bereits besprochen worden.

stellt der Senat auch hier klar, dass die von dem Unternehmen (der Klägerin) entfalteteten Tätigkeiten durch die erteilte Befugnis zur Erbringung von Rechtsdienstleistungen (noch) gedeckt sind.⁵

b) *Inbesondere: Rückforderung überzahlter Miete ist von der Inkassobefugnis gedeckt*

Nicht durch das konkrete Berufungsurteil, sondern durch die Rechtsprechung einer anderen Kammer des LG Berlin⁶ sieht sich der Senat zu einer weiteren, grundsätzlichen Klarstellung veranlasst. In dem hier angesprochenen Urteil hat die ZK 65 die Aktivlegitimation, also die Klagebefugnis, des Inkassounternehmens mit der Begründung verneint, angesichts des umfassenden Auftrages des Mieters, für ihn die „Mietpreisbremse“ durchzusetzen und die Miete auf das höchstzulässige Maß herabzusetzen, könne die Rückforderung überzahlter Miete nicht mehr als „eigenständige“ Inkassodienstleistung bewertet werden; denn sie diene nicht mehr dem Forderungseinzug, sondern der - von der Inkassodienstleistung nicht umfassten⁷ - Abwehr von Ansprüchen des Vermieters

Diesen Punkt hat der Senat bereits in dem ersten Grundsatzurteil zum Komplex „wenigermiete.de“ vom 29. November 2019⁸ dahin geklärt, dass die Aufforderung zur Herabsetzung der Miete *nicht als eine* - einem registrierten Inkassodienstleister nicht gestattete - *Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen* ist. Denn es handelt sich bei ihr nicht um eine Reaktion auf ein Verlangen des Vermieters, sondern um eine

in engem Zusammenhang mit der von der Klägerin zulässigerweise erhobenen Rüge und dem von ihr geltend gemachten Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete stehende Maßnahme,

die letztlich dazu dient, für die Zukunft die Geltendmachung weitergehender Rückzahlungsansprüche des Mieters entbehrlich zu machen.⁹

c) *Abtretung der Rückforderung nicht kraft Gesetzes ausgeschlossen (§ 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 bereicherungsrechtlichen Rückforderung überzahlter Miete von vornherein zu verneinen*.¹⁰

⁵ Rn. 25

⁶ Urteil vom 29. April 2020 - 65 S 95/19, Revision beim BGH anhängig unter VIII ZR 133/20 (Rn. 26)

⁷ ergänze: *sondern den Rechtsanwälten vorbehaltenen*

⁸ VIII ZR 285/18 (s. o. Fn. 4), Rn. 162

⁹ Rn. 27, 28

¹⁰ Rn. 29. Dasselbe gilt ebenso für den - hier nicht eingeklagten - Anspruch auf Auskunftserteilung als bloßen Hilfsanspruch (Urteil vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19 [s. o. Fn. 4], Rn. 76 ff)

2) Wichtig und überzeugend begründet: Rüge der überhöhten Miete („geschäftsähnliche Handlung“) allein durch die Mieterin A. ist unschädlich

Dass das Inkassounternehmen die *Rüge der überhöhten Miete* in dem Schreiben vom 31. Juli 2017 nicht für beide Mieterinnen, *sondern (nur) für die Mieterin A. 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*.¹¹ Dogmatisch sehr überzeugend legt der Senat in diesem Zusammenhang dar, dass die Vereinbarung einer überhöhten Miete bereits *kraft Gesetzes unzulässig* ist¹² und dem Mieter insoweit ein bereicherungsrechtlicher Anspruch auf Rückzahlung zu viel entrichteter Miete zusteht. Die Rüge ist zwar Tatbestandsvoraussetzung dieses Anspruchs, sie dient jedoch nicht der (teilweisen) Umgestaltung des Mietverhältnisses, sondern lediglich dem Schutz des Vermieters vor einer nachträglichen Rückforderung, und diese Gesichtspunkte prägen den Charakter der Rüge als geschäftsähnliche Handlung.

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.¹³

An diesem Ergebnis ändert schließlich auch der Umstand nichts, dass der Rückforderungsanspruch (§ 556 Abs. 1 Satz 3 BGB) *bei einer Mehrheit von Mietern sämtlichen Mietern als Mitgläubiger i.S.d. § 432 BGB zusteht*. Auch dies hat der Senat bereits in einer anderen Entscheidung (ebenfalls vom 27. Mai 2020) klargestellt.¹⁴

3) Ergebnis: Zurückverweisung an das Berufungsgericht zur inhaltlichen Prüfung des Rückforderungsanspruchs

Da das Berufungsgericht (die ZK 67) - aus seiner Sicht folgerichtig - die materielle Berechtigung des Rückforderungsanspruchs nicht geprüft hat, war die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht, und zwar „vorsorglich“ an eine andere Kammer - die ZK 65 - zurückzuverweisen.¹⁵

Leitsätze:

a) *Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleiters, der Ansprüche des Mieters aus der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d, 556g BGB) im Wege der*

¹¹ Rn. 38 ff

¹² Rn. 39

¹³ Rn. 41, 42

¹⁴ Rn. 42 unter Bezugnahme auf das Urteil in der Sache VIII ZR 45/19, Rn. 39

¹⁵ Rn. 43

Abtretung verfolgt (im Anschluss an Senatsurteile vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18...)

. b) Eine Überschreitung der Inkassodienstleistungsbefugnis nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG folgt (auch) nicht aus dem Umstand, dass der Inkassodienstleister im Rahmen der von ihm für den Mieter gemäß § 556d Abs. 2 BGB erhobenen Rüge eines Verstoßes gegen die Vorschriften der Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) den Vermieter nicht nur zur Rückerstattung zu viel gezahlter Miete, sondern zusätzlich dazu auffordert, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen. Diese Aufforderung ist nicht als eine - einem registrierten Inkassodienstleister nicht gestattete - Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen; es handelt sich bei ihr nicht um eine Reaktion auf ein Verlangen des Vermieters, sondern um eine in engem Zusammenhang mit der von dem Inkassodienstleister zulässigerweise erhobenen Rüge und dem von ihm geltend gemachten Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete stehende Maßnahme, die letztlich dazu dient, für die Zukunft die Geltendmachung weitergehender Rückzahlungsansprüche des Mieters entbehrlich zu machen (Bestätigung des Senatsurteils vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, aaO ...).

c) 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 (im Anschluss an Senatsurteile vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19...)

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis

Dieses Urteil vom 27. Mai 2020 - eines von nicht weniger als insgesamt fünf - ist vor allem deshalb bemerkenswert, weil es, wie bereits im „Vorwort“ erwähnt, mehrere sehr wichtige und praxisrelevante Aussagen zusammenfasst, und zwar:

- *die Reichweite der Inkassodiensterlaubnis (§§ 2, 10 DRG),*
- *insbesondere: Aufforderung an Vermieter zur Herabsetzung der Miete,*
- *Rechtsnatur und rechtliche Bedeutung der Rüge einer Mietüberhöhung (§ 556g Abs. 2 BGB) und*
- *Abtretbarkeit des Rückforderungsanspruchs des Mieters: kein Fall des § 399 BGB.*

Die Kenntnis all dieser grundlegenden Aspekte ist für die Praxis - auch über den Berliner „wenigermiete.de“-Komplex hinaus - außerordentlich wichtig; ein konkreter Tipp ist veranlasst im Hinblick auf die in diesem Fall (nicht zum ersten Mal) vorliegende *Beteiligung von mehreren Mietern*: dann sollte der Inkassodienstleister, der Vertreter des Mietervereins oder der Rechtsanwalt darauf achten, dass *alle Mieter auch an dem Verfahren beteiligt* sind.