

## **„www.wenigermiete.de“ und „Mietpreisbremse“, §§ 556d, 556g BGB, die (fast) unendliche Geschichte - ein Hinweis: Drei identische Urteile vom 27. Mai 2020**

Neben den hier bereits besprochenen zwei Entscheidungen des BGH vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 31/19 und VIII ZR 45/19 - gehören zum Komplex „www.wenigermiete.de“ noch drei weitere Urteile vom selben Tag<sup>1</sup>, und zwar

**VIII ZR 121/19,  
VIII ZR 128/19 und  
VIII ZR 129/19.**

Alle drei Verfahren kamen von der ZK 67 des LG Berlin.

### 1) Übereinstimmung mit den anderen Entscheidungen zum Komplex „wenigermiete.de“

Eine zusätzliche Besprechung erübrigt sich insofern, weil sämtliche Grundsätze und Einzelfragen in voller Übereinstimmung - und mit nahezu identischem Wortlaut - mit den anderen einschlägigen Urteilen des VIII. Senats bestätigt werden. Diese Identität geht sogar so weit, dass dem Senat in der Sache VIII ZR 128/19 beim „Kopieren“ der Entscheidungsgründe insoweit ein Fehler unterlaufen ist, als sich bei der Wiedergabe des Berufungsurteils folgender Satz findet: *„In der Sache habe die Berufung keinen Erfolg, weil der Klägerin die geltend gemachten Zahlungsansprüche nicht zustünden.“*<sup>2</sup>

Diese Formulierung widerspricht den Feststellungen im Tatbestand, wo es heißt: *„Die Klage hat in erster Instanz überwiegend Erfolg gehabt, wobei das Amtsgericht der Klägerin unter anderem den geltend gemachten Rückzahlungsanspruch in Höhe von 132,40 € nebst anteiliger Zinsen zugesprochen hat. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage mit Versäumnisurteil vom 28. Februar 2019 abgewiesen und (...) das Versäumnisurteil mit Urteil vom 4. April 2019 aufrechterhalten.“*<sup>3</sup>

### 2) Ein Detail: Die neue Kostenklausel in den AGB des Inkassounternehmens - zugleich ein Beispiel für die „kundenfreundliche“ Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen

Mit Wirkung vom 23. Januar 2018 hat das Inkassounternehmen die mit „Vergütung“ überschriebenen Ziff. 3.2 und 3.3 seiner AGB dahin geändert, dass der in Ziff. 3.2 enthaltene Satz, das Unternehmen werde die RVG-Gebühr vom Mieter nicht verlangen, falls die Beitreibung beim Vermieter nicht gelingen sollte, gestrichen worden ist. In Ziff. 3.3 ist der nach den Worten „sollten unsere Bemühungen nicht erfolgreich sein“ folgende Halbsatz „entstehen für Sie keine Kosten“ durch die Formulierung „fällt die Provision nicht an.“ Wörtlich fährt der Senat sodann fort:

*Da jedoch die - weiterhin als "Kostenfreistellungszusage" überschriebene - Ziffer 6.4 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen unverändert die Bestimmung enthält, dass*

<sup>1</sup> bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 4. August 2020)

<sup>2</sup> Rn. 17; vgl. dazu VIII ZR 121/19, Rn. 16, und VIII ZR 129/19, Rn. 15

<sup>3</sup> Rn. 10; Unterstreichungen hinzugefügt.

*die Kosten der Rechtsverfolgung, wenn sie nicht von dem Vermieter erstattet werden, von der Klägerin übernommen werden, ist davon auszugehen, dass das Geschäftsmodell der Klägerin unverändert durch den - vom Senat als maßgeblich angesehenen - Gesichtspunkt gekennzeichnet ist, dass der Mieter - mit der einzigen Ausnahme des in Ziffer 7.3 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen geregelten Vergleichsabschlusses (...) - von jeglichem Kostenrisiko freigestellt wird (...)*<sup>4</sup>

Bei dieser Auslegung handelt es sich zweifellos *nicht um den klassischen Fall der Unklarheitenregel*, die in aller Regel zur „kundenfeindlichsten“ Auslegung und damit zur Unwirksamkeit der Klausel führt; wirft man jedoch einen kurzen Blick in das Gesetz - der bekanntlich immer hilft -, dann ergibt sich die Antwort eben doch unmittelbar aus dem Wortlaut des § 305c Abs. 2 BGB, nach dem *Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders gehen*. Und genau dies ist hier der Fall, wenn der Senat angesichts der nicht ganz eindeutigen Umstände - Streichung der Freistellungsklausel in Ziff. 3.2 sowie der Ersetzung der Formulierung „entstehen für Sie keine Kosten“ durch die Worte „fällt die Provision nicht an“ in Ziff. 3.3 auf die unveränderte Überschrift der Klausel in Ziff. 6.4 „Kostenfreistellungszusage“ als entscheidendes Auslegungskriterium mit dem Ergebnis der vollen Kostenbelastung des Unternehmens als Verwender Klausel zurückgreift.

Nur am Rande sei hier bemerkt, dass der Senat bereits in der Ausgangsentscheidung vom 27. November 2019<sup>5</sup> klargestellt und „als maßgeblich angesehen“ hat, diese Kostenfreistellung sei - anders als bei einem Rechtsanwalt - ein *legitimer „Anreiz“ des Inkassounternehmens* (für die Gewinnung von Kunden).

3) Auf die Wiedergabe der nahezu wortgleichen Leitsätze oder eigene Anmerkungen kann hier verzichtet werden.

---

<sup>4</sup> Rn. 26

<sup>5</sup> VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89; NJW 2020, 208 u.a.; ebenso Urteile vom 8. April 2020 – VIII ZR 130/19, Grundeigentum 2020, 725 = WuM 2020, 344 = NJW-RR 2020, 779 = NZM 2020, 542, Rn. 74, und vom 27. Mai 2020 – VIII ZR 45/19, NZM 2020, 551 = Grundeigentum 2020, 787 = DWW 2020, 220, Rn. 64