

„www.wenigermiete.de“ und „Mietpreisbremse“, §§ 556d, 556g BGB - die unendliche (?) Geschichte: Vier (fast) identische Beschlüsse vom 27. Mai 2020

Außer den hier bereits besprochenen beiden Grundsatzurteilen des BGH VIII ZR 31/19 und VIII ZR 45/19 vom 27. Mai 2020 und den mehr oder weniger abbeschriebenen Urteilen VIII ZR 121/19, VIII ZR 128/19 und VIII ZR 129/19 vom selben Tag hat der Senat am 27. Mai 2020 noch vier Beschlüsse zum Komplex „www.wenigermiete.de“ erlassen, und zwar

VIII ZR 275/18,

VIII ZR 384/18,

VIII ZR 58/19 und

VIII ZR 292/19.

Auch diese Verfahren kamen vom LG Berlin, die ersten drei von der ZK 66. das letzte von der ZK 67.

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

In allen vier Fällen hatte der Senat mit den genannten Beschlüssen den Parteien mitgeteilt, dass er beabsichtige, die Revision durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen, weil nach den vorausgegangenen einschlägigen Grundsatzentscheidungen ein Grund für die Zulassung der Revision (§§ 522a Satz 1, 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) nicht (mehr) vorliege - insoweit komme es auf den Zeitpunkt der Entscheidung des Revisionsgerichts an¹ - und die Revision auch keine Aussicht auf Erfolg biete. Daraufhin wurde *in allen vier Verfahren die Revision zurückgenommen*.

2) Einzelne erwähnenswerte Punkte

a) *Zuständigkeit des Inkassounternehmens auch für das Wohnraummietrecht*

In dem Beschluss VIII ZR 275/18 bestätigt der Senat noch einmal ausdrücklich, dass der registrierte Inkassodienstleister auch auf dem „komplexen“ Gebiet des Wohnraummietrechts tätig werden kann, weil der Gesetzgeber in der maßgebenden Bestimmung des § 11 Abs. 1 RDG den dort genannten Bereich des Bürgerlichen Rechts in keiner Weise eingeschränkt hat.²

b) *Einschaltung des Inkassounternehmens aus Sicht des Mieters sinnvoll*

Den Einwand des Vermieters in den Sachen VIII ZR 384/18 und VIII ZR 58/19, die Einschaltung des Inkassounternehmens sei nicht erforderlich i.S.d. § 249 BGB gewesen oder der Mieter hätte jedenfalls gegen seine Schadensminderungspflicht (§ 254 Abs. 2 BGB) verstoßen, lässt der BGH nicht gelten. Der Mieter war nicht gehalten, nach der Nutzung des von dem Inkassounternehmen angebotenen Mietpreisrechners selbst an den Vermieter heranzu-

¹ VIII ZR 384/18, Rn.3

² Rn. 10 unter Bezugnahme u.a. auf das Urteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, Rn. 214 ff und 223 f - hier bereits besprochen

treten und ggf. direkt Klage zu erheben. Im Zeitpunkt der Beauftragung des Inkassounternehmens war eine gerichtliche Geltendmachung nicht möglich, sondern es bedurfte noch weiterer vorgeschalteter Handlungen, deren Durchführung die Klägerin als registrierte Inkassodienstleisterin (Urteile vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18 und vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19) übernehmen durfte, und die der Mieter *schon wegen der Komplexität der Materie* auch unter den Gesichtspunkten der Erforderlichkeit beziehungsweise der Schadensminderungspflicht nicht selbst vornehmen musste. Insbesondere war noch eine qualifizierte Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB zu erheben. Außerdem lag noch keine Auskunft des Vermieters über die in § 556g Abs. 3 BGB genannten Tatsachen (Höhe der Vormiete; durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen) vor. Auch zur Einholung dieser Auskunft konnte und durfte der Mieter die Inkassodienstleisterin einschalten.³

c) *Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung*

Im vierten der hier kurz dargestellten Beschlüsse vom 27. Mai 2020 (VIII ZR 292/19) hat sich der Senat noch einmal relativ ausführlich mit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung befasst. Das Berufungsgericht - in diesem Fall die *ZK 67 des LG Berlin* - hatte im Ergebnis zutreffend, allerdings mit rechtsfehlerhafter Begründung, die Wirksamkeit der Verordnung bejaht. Zu dem Urteil vom 10. Oktober 2019⁴ hatte die Kammer folgenden Leitsatz formuliert:

1. Der Berliner Senat hat die Begründung der Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 (...) der Öffentlichkeit gegenüber bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung nicht in zumutbarer Weise an einer allgemein zugänglichen Stelle bekannt gemacht. Die Mietenbegrenzungsverordnung ist gleichwohl wirksam

2. Allenfalls evidente Verfahrensmängel sind geeignet, die formelle Nichtigkeit einer auf § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB beruhenden Rechtsverordnung zu begründen. Eine unzureichende Veröffentlichung der Verordnungsbegründung stellt keinen evidenten Verfahrensmangel dar (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 17. Juli 2019 – VIII ZR 130/18)

aa) *Zur Bedeutung und Veröffentlichung der Verordnungsbegründung*

Dazu stellt der BGH zunächst klar, dass das in § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB genannte Begründungserfordernis dazu dient, *in Anbetracht der mit der Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten verbundenen Beschränkung der grundrechtlich geschützten Eigentumsfreiheit die Verhältnismäßigkeit der von der Landesregierung vorzunehmenden Gebietsausweisung zu gewährleisten*. Die Begründungspflicht hat deshalb nicht nur verfahrensrechtliche Bedeutung, sondern *auch materiell-rechtlichen Gehalt*. Die öffentliche Bekanntmachung der Begründung der Verordnung stellt mithin eine Wirksamkeitsvoraussetzung dar, deren Fehlen die Nichtigkeit der Verordnung zur Folge hat.⁵

³ VIII ZR 384/18, Rn. 10

⁴ 67 S 80/19, Grundeigentum 2019, 1507

⁵ Rn. 9 unter Bezugnahme auf das Senatsurteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, BGHZ 223, 30; Rn. 42 - hier bereits besprochen

Selbst wenn man in dem Fehlen einer Veröffentlichung der Begründung „nur“ einen Verfahrensfehler sehen wollte, wäre dessen Evidenz angesichts der Bedeutung der Begründung für die betroffenen Bürger „ohne Weiteres“ zu bejahen.⁶

Unter Bezugnahme auf die beiden Grundsatzurteile vom 17. Juli 2019⁷ und vom 27. Mai 2020⁸ legt der Senat sodann noch einmal rechts ausführlich dar, weshalb⁹ die Veröffentlichung der Verordnungsbegründung auf der Internetseite des Abgeordnetenhauses ausreichend und wirksam ist: Es handelt sich um die *Bekanntmachung durch eine amtliche Stelle, und sie ist für den „Regelungsadressaten“*, also den durchschnittlichen Mieter und Vermieter *leicht zugänglich* „- wenn auch mit etwas Mühewaltung“.¹⁰

bb) *Ausweisung des gesamten Stadtgebiets von Berlin als angespannter Wohnungsmarkt*

Sowohl unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten (insbesondere im Hinblick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG) als auch nach den Vorgaben der Ermächtigunggrundlage des § 556d Abs. 2 BGB bestehen gegen die Wirksamkeit der Mietbegrenzungsverordnung keine Bedenken: Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist gewahrt, und den Beurteilungsspielraum, der ihm nach den Kriterien des § 556d Abs. 2 Satz 3 und 5 - 7 BGB eingeräumt ist, hat der Senat von Berlin nicht überschritten.¹¹

Der entsprechende Leitsatz zu dem erwähnten Urteil vom 27. Mai 2020 lautet:

Die Mietbegrenzungsverordnung des Landes Berlin genügt den in der Ermächtigunggrundlage 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, NJW 2019, 2844 Rn. 34, 37).

3) Anmerkung

Diese vier Beschlüsse machen einmal mehr deutlich, wie wichtig es für den Richter, den Rechtsanwalt, den Vertreter der Wohnungswirtschaft oder eines Mietervereins ist, auch die scheinbar eher unbedeutenden Beschlüsse des VIII. Senats zur Kenntnis zu nehmen. Sowohl die ausdrückliche Bestätigung der Grundsätze und Aussagen in den vorausgegangenen Grundsatzentscheidungen als auch die Auseinandersetzung mit den z.T. erst im Revisionsverfahren vorgebrachten Einwänden einer Partei sind durchweg lesenswert und praxisrelevant - und der Zeitaufwand für das Studium dieser Beschlüsse hält sich in Grenzen..

⁶ Rn. 10

⁷ VIII ZR 130/18 aaO, Rn 34

⁸ VIII ZR 45/19, NZM 2020, 551 = Grundeigentum 20020, 787 = WuM 2020, 423 - hier bereits besprochen

⁹ entgegen dem ersten Anschein

¹⁰ Rn. 16

¹¹ Rn. 17, 18