

## Mietenbegrenzungsverordnung Berlin und „www.wenigermiete.de“ - die aktuelle Fortsetzung der (fast) unendlichen Geschichte:

- **Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung**
- **Inkassodienstleister: Aufforderung an Vermieter zur Herabsetzung der Miete auf zulässigen Höchstbetrag als Inkassotätigkeit?**

BGH, Urteil vom 19. Januar 2022 – VIII ZR 123/21<sup>1</sup>

Nach knapp eineinhalb Jahren hat sich der VIII. Senat des BGH wieder einmal mit einem – nicht ganz neuen – Kapitel der *Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015* befasst. Und fast zwangsläufig ist ein Inkassodienstleister auf der Klägerseite beteiligt, im Urteilstext allerdings – anders als in der Grundsatzentscheidung vom 27. Mai 2020<sup>2</sup> – in anonymisierter Form. Dass sich hinter dem Kürzel „www.w .de“<sup>3</sup> die bekannte Internetseite „www.wenigermiete.de“ verbirgt, dürfte für den Leser kein Geheimnis sein.

Das aktuelle Urteil befasst sich ganz überwiegend mit der Bestätigung der Grundsätze des Urteils vom 27. Mai 2020 und einer nicht weniger wichtigen Entscheidung vom 17. Juli 2019;<sup>4</sup> in diesem Urteil hatte der Senat die Unwirksamkeit der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung festgestellt. Dennoch empfiehlt sich das sorgfältige Studium des aktuellen Urteils, weil es die zentralen Aussagen sowohl zu den betreffenden Verordnungen als auch zur *Wirksamkeit der Aktivitäten der Inkassodienstleisterin* in einer etwas gestrafften, dennoch gut nachvollziehbaren, allerdings nur teilweise überzeugenden Darstellung wiedergibt.

Die relativ umfangreichen Ausführungen zu den *Besonderheiten des Verbrauchervertrages im elektronischen Rechtsverkehr (§ 312j BGB)*<sup>5</sup> können hier ausgeklammert bleiben, weil sie keine spezifisch mietrechtlichen Fragen betreffen.

### Der Fall:

Die Mieter haben von der Beklagten seit Dezember 2015 eine 57,70 m<sup>2</sup> große, in Berlin gelegene Wohnung gemietet; die monatliche Nettomiete beträgt 580 €. Nach der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 gilt das gesamte Stadtgebiet von Berlin als angespannter Wohnungsmarkt i.S.d. § 556d BGB.

Die Klägerin, nach ihren Angaben ein nach § 10 RDG registriertes Inkassodienstleistungsunternehmen (im Folgenden: Inkassounternehmen) bietet auf ihrer Internetseite „www.w .de“ Wohnungsmietern die Möglichkeit an, u.a. durch Klicken eines Buttons „Mietsenkung beauftragen“ das Unternehmen mit der außergerichtlichen Durchsetzung von Forderungen und etwaiger Feststellungsbegehren gegen den Vermieter „im Zusammenhang mit der sogenannten

---

<sup>1</sup> bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 25. Februar 2022). Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind nicht veröffentlicht.

<sup>2</sup> VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352, dort Rn. 3

<sup>3</sup> Rn. 3

<sup>4</sup> VIII ZR 130/18, BGHZ 223, 30

<sup>5</sup> Rn. 48 ff

Mietpreisbremse“ zu beauftragen. Hierzu gehören insbesondere Auskunftsansprüchen, der Anspruchs auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete, auf Feststellung der Unwirksamkeit der Vereinbarung über die Höhe der Miete, soweit sie die zulässige Miete übersteigt, des Anspruchs auf (teilweise) Rückzahlung beziehungsweise (teilweise) Freigabe der Mietkaution sowie gegebenenfalls weiterer Ansprüche im Zusammenhang mit der künftigen Herabsetzung der Miete. Nach der dem Inkassounternehmen erteilten Vollmacht und seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen haben die Mieterinnen das Unternehmen mit der Geltendmachung des "Anspruchs auf Feststellung der Miete, soweit sie die zulässige Miete übersteigt", zur "Feststellung der Unwirksamkeit der Miete" sowie "weiterer Ansprüche im Zusammenhang mit der künftigen Herabsetzung" der Miete beauftragt. Außerdem enthalten diese Unterlagen Regelungen über die Abtretung der genannten Ansprüche gegen den Vermieter samt Nebenforderungen - den Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete beschränkt auf die vier nach der Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF fälligen Monatsmieten - an das Unternehmen.<sup>6</sup>

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2017 rügte das Inkassounternehmen gegenüber der Vermieterin – der Beklagten – unter Berufung auf eine Beauftragung und Bevollmächtigung sowie eine Forderungsabtretung durch die Mieter einen Verstoß gegen die Bestimmungen über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff BGB) und verlangte außerdem Auskunft über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete, über vorangegangene Mieterhöhungen und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Zusätzlich forderte das Unternehmen die Rückerstattung der künftig über den zulässigen Höchstbetrag hinaus zu viel gezahlten Miete, die Herausgabe der anteiligen Mietkaution sowie die Abgabe einer Erklärung der Vermieterin, dass die künftig fällig werdende Miete auf den zulässigen Höchstbetrag herabgesetzt werde.<sup>7</sup>

Nach erfolglosem Ablauf der mit Schreiben vom 26. Oktober 2017 gesetzten Frist wiederholte das Inkassounternehmen am 10. November 2017 diese Forderungen, einschließlich der Erstattung zu viel gezahlter Miete und vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten. Die Klage auf Erteilung der genannten Auskünfte, auf Rückzahlung von 442,48 € Miete für November und Dezember 2017 und auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von rd. 900 € ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben.

Das Berufungsgericht<sup>8</sup> hat zwar die Rechtsprechung des BGH zur Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung akzeptiert, allerdings mit der – etwas merkwürdigen – Einschränkung, Anhaltspunkte dafür, dass die Revisionsentscheidungen "handgreiflich falsch" seien, bestünden nicht.<sup>9</sup> Die Abtretung der Ansprüche der Mieter sei jedoch gem. § 134 BGB und § 10 RDG nichtig, weil die Tätigkeit des Inkassodienstleisters sich nicht auf eine erlaubte Forderungseinziehung beschränke, sondern nach den Gesamtumständen, auch nach der

---

<sup>6</sup> Rn. 3

<sup>7</sup> Rn. 4

<sup>8</sup> LG Berlin, Urteil vom 15. April 2021 – 67 S 90/19

<sup>9</sup> Rn. 10

erteilten Vollmacht, auf die Abwehr von Forderungen (Button „Mietsenkung beauftragen“) gerichtet sei. Die Rückforderung überzahlter Miete und der anteiligen Mietkaution falle demgegenüber wirtschaftlich nicht ins Gewicht. Für die Annahme des BGH, der Auftrag zur Mietsenkung sei lediglich eine „flankierende Hilfsmaßnahme“, fänden sich weder im Sachvortrag der Parteien noch im Internetauftritt und den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Unternehmens oder der Vollmacht entsprechende Feststellungen. Danach sei die Berufung auch hinsichtlich der vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten unbegründet.<sup>10</sup>

### Die Entscheidung

Auf die (vom Berufungsgericht zugelassene) Revision des Inkassounternehmens hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

#### 1) Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung

##### a) *Vorweg: Die Bedeutung des Begründungserfordernisses des § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB*

Das Berufungsgericht hatte Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung insbesondere im Hinblick auf eine unzureichende Begründung in der Bekanntmachung. Dazu stellt der Senat zunächst klar, dass eine derartige Rechtsverordnung wegen der Beschränkung der grundrechtlich geschützten Eigentumsfreiheit der Vermieter (Art. 14 Abs. 1 GG) zu begründen ist (§ 556d Abs. 2 Satz 5 BGB) und diese Begründung nach dem Wortlaut und Normzweck der Ermächtigungsgrundlage öffentlich bekannt zu machen ist. Dabei handelt es sich um eine Wirksamkeitsvoraussetzung, deren Fehlen zur Nichtigkeit der Verordnung führt; dies hat der Senat bereits in seiner Grundsatzentscheidung vom 17. Juli 2019<sup>11</sup>, auf die er hier Bezug nimmt<sup>12</sup>, klargestellt.

##### b) *Wirksame Veröffentlichung der Verordnung und ihrer Begründung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses*

Dass der Senat von Berlin als „gesetzgebendes“, genauer: verordnungsgebendes Organ die Mietenbegrenzungsverordnung nicht – wie üblich - in einem Amtsblatt veröffentlicht, sondern an das *Abgeordnetenhaus* übersandt hat<sup>13</sup>, das sodann die Verordnung einschließlich der Begründung am 28. Mai 2015 *auf seiner Internetseite veröffentlicht* hat, erscheint für den unbefangenen Leser zumindest sehr ungewöhnlich. Der VIII. Senat hat in diesem Vorgang – ohne jede Einschränkung – „eine der Öffentlichkeit leicht zugängliche Bekanntmachung durch eine *amtliche Stelle*“ gesehen, die den Anforderungen des Begründungsgebots gem. § 556d Abs. 2 Satz 5 – 7 BGB gerecht wird, und zwar auch hinsichtlich des Zeitpunktes vor dem

<sup>10</sup> Rn. 11 - 18

<sup>11</sup> VIII ZR 130/18, BGHZ 223, 30, Rn. 42; ebenso Beschluss vom 27. Mai 2020 – VIII ZR 292/19, WuM 2020, 488

<sup>12</sup> Rn. 22

<sup>13</sup> „Als Vorlage - zur Kenntnisnahme“ so wörtlich im Betreff des undatierten Anschreibens an das Abgeordnetenhaus

Inkrafttreten der Verordnung.<sup>14</sup> Dabei hat er sich auf seine umfangreiche einschlägige Rechtsprechung, insbesondere auch auf das Grundsatzurteil vom 27. Mai 2020<sup>15</sup>, bezogen.

2) Tätigkeit der Klägerin ist durch die Befugnis zu Inkassodienstleistungen (noch) gedeckt

a) *Keine Überschreitung der Inkassobefugnis bei Verbindung der Mietrückforderung mit dem Auftrag zur Durchsetzung der „Mietpreisbremse“ und Herabsetzung der Miete*

Zentraler Punkt sowohl des Berufungsurteils als auch der Entscheidung des Senats ist die Frage, ob das Inkassounternehmen für die mit der Klage geltend gemachten Ansprüche aktiv legitimiert ist. Das Landgericht hat dies mit der Begründung verneint, bereits die im vorliegenden Fall erbrachten außergerichtlichen Rechtsdienstleistungen seien im Wesentlichen nicht auf die gestattete Einziehung von Forderungen, sondern auf eine (nicht gestattete) Forderungsabwehr gerichtet. Die Abtretung der streitgegenständlichen Forderung sei deshalb wegen Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot (§ 3 RDG) nichtig (§ 134 BGB).

Dies trifft nicht zu: Vielmehr sind die für die Mieter *erbrachten Tätigkeiten von der erteilten Befugnis zur Erbringung von Inkassodienstleistungen (noch) gedeckt*. Insoweit nimmt der Senat Bezug auf seine Grundsatzentscheidung vom 27. November 2019<sup>16</sup> und insgesamt sechs weitere Urteile der Monate April und Mai 2020.<sup>17</sup>

Bei seiner gedanklichen Verbindung der Rückforderung überzahlter Miete mit dem weiteren Auftrag des Mieters, für ihn die "Mietpreisbremse" bei der Vermieterin durchzusetzen und die im Mietvertrag vereinbarte Miete auf das höchstzulässige Maß herabzusetzen, setzt sich das Berufungsgericht über die Rechtsprechung des Senats in dem „grundlegenden Urteil vom 27. November 2019“<sup>18</sup> hinweg. Dort hat der Senat ausgesprochen – und wiederholt dies nun mit folgender, am besten wörtlich zu zitierenden Aussage:

*Die Aufforderung, die im Wohnungsmietvertrag vereinbarte Miete auf das höchstzulässige Maß herabzusetzen, ist nicht als eine - einem registrierten Inkassodienstleister nicht gestattete - Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen (...). 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 der Mieter entbehrlich zu machen (...)*<sup>19</sup>

<sup>14</sup> Rn. 25

<sup>15</sup> VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352, Rn. 86 ff

<sup>16</sup> VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89, Rn. 97 ff

<sup>17</sup> mit den Aktenzeichen VIII ZR 130/19, VIII ZR 120/19, VIII ZR 31/19, VIII ZR 121/19, VIII ZR 128/19 und VIII ZR 129/19, sowie ergänzend VIII ZR 45/19; Fundstellen s. Rn. 27

<sup>18</sup> VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89, Rn. 162

<sup>19</sup> unter Bezugnahme auf das Urteil vom 27. November 2019 (Fußn. 18) sowie die bereits zitierten Urteile VIII ZR 31/19, VIII ZR 121/19, VIII ZR 128/19 und VIII ZR 129/19, Rn. 30

b) *Kein Anlass für eine Änderung der Rechtsprechung des Senats*

Im Anschluss an die vorstehenden grundsätzlichen Aussagen prüft der Senat, ob das Berufungsurteil Anlass zu einem Abweichen von diesen „tragenden Grundsätzen“ gibt. – was er verneint.

aa) *Auslegung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Inkassounternehmens*

Die Annahme der Nichtigkeit nach § 134 BGB im Fall einer Überschreitung der Inkassodienstleistungsbefugnis nach § 10 Abs. 1 Satz 1 RDG ist zwar in erster Linie dem Tatrichter auf der Grundlage einer umfassenden Würdigung der Gesamtumstände vorbehalten. Darum geht es hier jedoch letztlich nicht; denn die Vereinbarungen der Mieter mit dem Unternehmen beruhen auf dessen Allgemeinen Geschäftsbedingungen, und deren Auslegung kann der Senat als Revisionsgericht selbst vornehmen.

bb) *Fehlerhafte und unvollständige Würdigung der wirtschaftlichen Gesichtspunkte der Rückforderung und des Anspruchs auf künftige Herabsetzung der Miete*

Den „Einstieg“ in die (rechtliche) Überprüfung bildet die *Auffassung des Berufungsgerichts, die Rückforderung der überzahlten Miete und der anteiligen Kautionsfälle gegenüber der angestrebten Absenkung der Miete wirtschaftlich nicht ins Gewicht, und die Tätigkeit des Inkassounternehmens sei „im Kern“ auf die Absenkung der Miete und damit auf die Forderungsabwehr gerichtet.* Dies ergebe sich bereits aus im Internetauftritt verwendeten Button „Mietsenkung beauftragen“ und darüber hinaus aus der Klausel über die Durchsetzung „des Anspruchs auf Feststellung der Unwirksamkeit der Miete, soweit sie die zulässige Miete übersteigt“ sowie die entsprechende Vollmacht. Bei dieser tatrichterlichen und vom Revisionsgericht nur auf Rechtsfehler – etwa Verfahrensverstöße durch Übersehen oder unvollständige Würdigung wesentlicher tatsächlicher Umstände – zu überprüfenden Würdigung sind dem Berufungsgericht solche Rechtsfehler unterlaufen.

(1) Die Änderung der Aufschrift des Buttons in den vom Senat bisher entschiedenen Fällen – bisher „Auftrag verbindlich erteilen“, jetzt „Mietsenkung beauftragen“ – ist für die rechtliche Beurteilung irrelevant, weil sich der Auftragsinhalt dadurch nicht geändert hat.

(2) Das Berufungsgericht hat einen Gesichtspunkt „ausgeblendet“, auf den der Senat in seiner Rechtsprechung abgestellt hat, und zwar den engen inhaltlichen Zusammenhang zwischen der geforderten Mietsenkung und der Forderungseinziehung, *„weil das Verlangen, die Miete zukünftig auf das zulässige Maß herabzusetzen, ersichtlich dazu dient, weitere Rückforderungsansprüche gegen die Beklagte zu vermeiden.“* Beides – die Rückforderung überzahlter Miete und das Herabsetzungsverlangen – „bilden... eine sinnvoll nicht voneinander zu trennende Einheit... Das Herabsetzungsverlangen... stellt das an den Vermieter gerichtete Begehren dar, künftig sich aus der "Mietpreisbremse" ergebende Rückzahlungsansprüche anzuerkennen

und in Abzug zu bringen. *Damit handelt es sich... nicht um eine Forderungsabwehr, sondern um eine Form der Forderungsdurchsetzung.*<sup>20</sup>

Zur Begründung verweist der Senat an dieser Stelle auf die gesetzliche Regelung in § 556g Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 Satz 1 BGB. Wenn dort bestimmt ist, dass der Mieter die überzahlte Miete nur „zurückverlangen“ kann, wenn er einen Verstoß gegen die Regelungen der §§ 556d ff BGB gerügt hat, hat „*der Gesetzgeber (damit) bereits die Forderungseinziehung in den Vordergrund gestellt.*“<sup>21</sup>

Auf den vom Berufungsgericht vorgenommenen wirtschaftlichen Vergleich des Gebührenstreitwerts des Rückzahlungsverlangens und des Herabsetzungsbegehren kommt es für die rechtliche Einordnung der Tätigkeit des Inkassounternehmens nicht an.

(3) In einem Parallelverfahren hat sich das Berufungsgericht auf ein Urteil des II. Senats des BGH vom 13. Juli 2021 bezogen, in dem es um das sog. „Sammelklage-Inkasso“ geht. Abgesehen davon, dass jene Entscheidung dieses Inkasso als zulässig angesehen hat, ist sie für den vorliegenden Fall auch deshalb nicht einschlägig, weil es nicht um die Abgrenzung zwischen Forderungseinziehung und Forderungsabwehr geht.<sup>22</sup>

(4) Unerheblich ist auch die Berechnung der vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten durch das Inkassounternehmen; insoweit hat es lediglich von der Möglichkeit der Gebührenberechnung nach § 4 Abs. 5 RDEG (in der vor dem 1. Oktober 2021 geltenden Fassung) Gebrauch gemacht. Schließlich führt auch die Geltendmachung eines Erfolgshonorars bzw. des Verzichtes auf ein Honorar durch das Unternehmen nicht zu einer Einschränkung der Inkassobefugnis, weil Inkassodienstleister keine Organe der Rechtspflege sind und deshalb die strengeren Honorarregeln des § 49b Abs. 2 BRAGO für sie nicht gelten.<sup>23</sup>

Die Leitsätze lauten:

*a) Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 (GVBl. 2015 S. 101) ist nicht wegen einer unzureichenden Veröffentlichung der Begründung unwirksam. Die Verordnungsbegründung ist in hinreichender Weise und rechtzeitig vor Inkrafttreten der Verordnung am 1. Juni 2015 veröffentlicht worden (Bestätigung des Senatsurteils vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 83 ff. ...).*

*b) Nimmt ein registrierter Inkassodienstleister im Rahmen der von ihm für den Mieter einer Wohnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB erhobenen Rüge eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) den Vermieter nicht nur auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete in Anspruch, sondern fordert er den Vermieter zusätzlich dazu auf, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen, ist diese*

---

<sup>20</sup> Rn. 36

<sup>21</sup> Rn. 37

<sup>22</sup> Rn. 39 - 42

<sup>23</sup> Rn. 45 - 47

*Aufforderung nicht als eine - einem registrierten Inkassodienstleister nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF nicht gestattete - Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen (Bestätigung des Senatsurteils vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 162; ...).*

*BGB § 312j Abs. 2, 3, 4*

*Beauftragt ein Verbraucher (hier: Wohnungsmieter) einen Inkassodienstleister im elektronischen Rechtsverkehr mit einer Beitreibung einer möglicherweise bestehenden Forderung gegen seinen Vermieter (hier: Rückerstattung zu viel gezahlter Miete verbunden mit der Aufforderung, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen) und ist das vereinbarte Entgelt nur unter bestimmten Voraussetzungen, nämlich ausschließlich im Erfolgsfall, geschuldet und besteht lediglich darin, dass der Beitreibende an dem möglichen Erfolg einer Forderungsrealisierung beteiligt wird, steht dem Zustandekommen des Vertrags gemäß § 312j Abs. 4 BGB ausnahmsweise nicht entgegen, dass die von dem Inkassodienstleister auf seiner Internet-Seite verwendete Schaltfläche "Mietsenkung beauftragen" nicht mit den Worten "zahlungspflichtig bestellen" oder mit einer entsprechenden Formulierung beschriftet ist.*

### Anmerkungen

Zu den Schwerpunkten des Urteils vom 19. Januar 2022 sind unterschiedliche Anmerkungen veranlasst. Während die Ausführungen zur Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung im Wesentlichen unproblematisch sind, kann dies für die rechtliche Einordnung der verschiedenen Tätigkeiten des Inkassounternehmens nicht gelten.

#### 1) *Wirksamkeit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung*

In diesem Punkt beschränkt sich der Senat im Wesentlichen auf die Wiederholung der in den Grundsatzurteilen vom 17. Juli 2019<sup>24</sup> und 27. Mai 2020<sup>25</sup> dargelegten und durchweg überzeugend begründeten Aussagen. Eine „Fußnote“ erscheint lediglich zu der vom Senat als völlig unbedenklich angesehenen Veröffentlichung der Verordnung angebracht. Der vom Berliner Senat genutzte Weg der Bekanntmachung über die Homepage des Abgeordnetenhauses ist zumindest ungewöhnlich, und die Aussage, damit sei die Verordnung der Öffentlichkeit in einer „leicht zugänglichen Weise“ bekannt gemacht worden, erscheint auf den ersten Blick nicht selbstverständlich. Bei näherem Hinsehen erweisen sich diese Bedenken jedoch als unbegründet. Die Nutzung des Internets kann heute als allgemein üblich vorausgesetzt werden, ebenso wie die Lektüre einer Tageszeitung, und sie ist jedenfalls leichter als das Studium eines Amtsblatts. Besondere Kenntnisse der Internetnutzung sind nicht erforderlich. Durch die schlichte Eingabe des Suchbegriffs „Mietenbegrenzungsverordnung Berlin“ in der Adressenzeile stößt der Interessent im Bruchteil einer Sekunde auf das Dokument, und zwar einschließlich der vollständigen, 23 Seiten umfassenden Begründung.

<sup>24</sup> VIII ZR 130/18, BGHZ 223, 30

<sup>25</sup> VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352

## 2) Bedenken hinsichtlich der weiten Definition der Inkassotätigkeit

### a) Rechtsnatur des Anspruchs des Vermieters auf pünktliche Mietzahlung

Die Auffassung des Senats, die gesamte mit den Mietern vereinbarte Tätigkeit des Inkassounternehmens sei durch die Inkassobefugnis gedeckt, wirkt konstruiert und überzeugt nicht. Das mit der – unbedenklichen – Rückforderung überzahlter Miete verbundene *Herabsetzungsverlangen der Mieter ist zunächst und in erster Linie auf die Abwehr der laufenden, auf dem Mietvertrag beruhenden Forderung des Vermieters auf pünktliche Zahlung der überhöhten Miete gerichtet*. Das folgt schon unmittelbar aus dem vorrangigen und unmissverständlichen Ziel dieses Verlangens. Dass es sich hierbei nicht um eine Reaktion auf ein (konkretes, ausdrücklich erklärtes) Verlangen des Vermieters handelt, ist eine *einseitige, unvollständige Sichtweise*, die den Umstand ausblendet, dass die kraft Gesetzes eintretende *Fälligkeit der monatlichen Miete* (§ 556b Abs. 1 BGB) *der Sache nach nichts anderes als eine Forderung des Vermieters* betrifft, deren Nichterfüllung einen Verzug begründet. Der enge Zusammenhang mit dem Anspruch auf Rückerstattung ändert – entgegen der Auffassung des Senats<sup>26</sup> – nichts an der Rechtsnatur des Zahlungsanspruchs, eben einer Forderung. Gänzlich irrelevant für die rechtliche Einordnung des Mietzahlungsanspruchs ist schließlich das weit hergeholte Argument des Senats, die Rüge der überhöhten Miete diene „letztlich dazu, für die Zukunft die Geltendmachung weitergehender Rückzahlungsansprüche der Mieter entbehrlich zu machen.“<sup>27</sup>

### b) Auslegung der Button-Aktivierung „Mietsenkung beauftragen“

Zu demselben Ergebnis führt aber auch die *Auslegung der Willenserklärung des Mieters*, die er mit dem *Betätigen des Buttons „Mietsenkung beauftragen“* abgibt – eine nach ihrem Wortlaut und den äußeren Umständen *eindeutige und nicht auslegungsfähige Erklärung* mit dem Ziel, gegenüber dem Vermieter *die Forderung auf Herabsetzung der Miete geltend zu machen*. Dass diese Aufforderung im Erfolgsfall dazu führt, dass ab dem Zeitpunkt der Herabsetzung der Miete auf die (noch) zulässige Höhe Rückforderungen überzahlter Mieten entbehrlich werden, *ändert nichts an der Rechtsnatur der vorausgegangenen Erklärung des Mieters* bzw. des in seinem Auftrag handelnden Inkassounternehmens.

### c) Zuletzt: Die „unschädliche“, der Interpretation des Senats entsprechende Lösung

Wollten der Mieter und das ihn vertretende Inkassounternehmen mit dem Herabsetzungsverlangen lediglich oder zumindest in erster Linie *künftige Rückforderungen entbehrlich machen* – der für den Senat entscheidende Gesichtspunkt für die rechtliche Einordnung des Verlangens –, könnte diese Absicht mit einer entsprechenden an den Vermieter gerichteten Formulierung, die etwa folgendermaßen lauten müsste, zweifelsfrei zum Ausdruck gebracht werden:

*„Aus der Rückforderung der bislang überzahlten Miete können Sie entnehmen, dass die vertraglich vereinbarte Miete überhöht ist (Mietenbegrenzungsverordnung Berlin*

<sup>26</sup> Rn. 30 und 36

<sup>27</sup> aaO

*i.V.m § 556g BGB). Wenn Sie die Miete auf die zulässige Höhe herabsetzen, werden ab dem Zeitpunkt der Herabsetzung weitere Rückforderungen entbehrlich.“*

Dieser Hinweis entspricht einer Bemerkung des Senats in einem Beschluss vom 14. Dezember 2021<sup>28</sup>, in dem es um die separate Kündigung eines Stellplatzmietvertrages ging, die der Senat u.a. mit dem Argument für begründet erachtet hat, die Parteien hätten von der „unschwer möglichen“ Vereinbarung einer einheitlichen Kündigungsregelung keinen Gebrauch gemacht.

#### Auswirkungen für die Praxis

Angesichts der gefestigten Rechtsprechung des Senats ist eine Änderung der Rechtslage in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Die bisherige, dem Internetauftritt des Inkassodienstleisters „www.wenigermiete.de“ entsprechende Praxis kann deshalb auf der Mieterseite beibehalten werden; die Vermieter wären nicht gut beraten, wenn sie – entgegen der BGH-Rechtsprechung – auf die Unwirksamkeit eines derartigen Inkassoauftrages vertrauen und eine sachlich berechnete Herabsetzung der Miete ablehnen würden.

---

<sup>28</sup> VIII ZR 94/20 (bislang nur in juris veröffentlicht), Rn. 25