

„www.wenigermiete.de“ - eine außergewöhnliche Grundsatzentscheidung des VIII. Senats auf fremdem Terrain, dennoch für die aktuelle mietrechtliche Praxis von erheblicher Bedeutung („Mietpreisbremse“, §§ 556d, 556g BGB)

BGH, Urteil vom 27. November 2019 – VIII ZR 285/18¹

Bei einer Grundsatzentscheidung zur Auslegung zentraler Bestimmungen und Begriffe des *Rechtsdienstleistungsgesetzes* (RDG) wird man nicht ohne weiteres die Zuständigkeit des VIII. Zivilsenates des BGH im Rahmen seiner Geschäftsaufgabe *Wohnraummietrecht* annehmen; zu denken wäre hier eher an den VI. oder den IX. Senat (Anwaltshaftung). Dennoch führt der konkrete Anknüpfungspunkt eines vom Mieter geltend gemachten Verstoßes gegen die Begrenzung der Miethöhe (§ 556d BGB) und damit zusammenhängender Auskunftsansprüche und Ansprüche auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete gegen den Vermieter (§ 556g BGB) recht schnell zur Bejahung der Zuständigkeit des VIII. Senats. Eine spezielle Zuweisung von Verfahren aus dem Bereich des Rechtsdienstleistungsgesetzes an einen bestimmten Zivilsenat enthält die Geschäftsverteilung des BGH nicht, und zwar weder für das Jahr 2018 (Eingang der Revision) noch für 2019 (Datum der Entscheidung).

Trotz seiner keineswegs zwingenden Zuständigkeit hat der VIII. Senat die Frage der Zulässigkeit der Geltendmachung (abgetretener) mietrechtlicher Ansprüche durch einen registrierten Inkassodienstleister zum Anlass für ein Grundsatzurteil genommen, das nach seinem Umfang von 99 Seiten und seiner wissenschaftlichen Tiefe bei der Auslegung der einschlägigen Vorschriften des RDG alle bisherigen Entscheidungen des Senats bei weitem in den Schatten stellt. Dabei hat er wohl auch bedacht, dass mit dem vorliegenden Urteil auch die Weichen für eine ganze Anzahl weiterer anhängig gewesener oder noch anhängiger Verfahren gestellt werden mussten.²

Um es vorwegzunehmen: Die Urteilsgründe sind durchweg gut nachvollziehbar und überzeugend, auch wenn ihre Lektüre wegen der ungewöhnlichen Länge mancher Sätze und der Vielzahl der als Belege angegebenen Fundstellen aus den Gesetzesmaterialien, der Rechtsprechung sämtlicher Instanzen und der Literatur bisweilen etwas mühsam ist.

Der Fall:

Die Vermieterin hatte ab dem 1. Dezember 2015 eine 56 m² große Wohnung in Berlin an den Mieter B. vermietet. Die vereinbarte Nettomiete beträgt 371,57 € (= 6.64 €/m²). Die Wohnung liegt in einem von der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 bestimmten Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt i.S.d. § 556d Abs.1 und 2 BGB. Die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel zzgl. 10% (§ 556 Abs.1 BGB) beträgt 346,81 €.

¹ BGHZ 224, 89; Grundeigentum 2019, 1629 = WuM 2020, 212 = NJW 2020, 208 = NZM 2020, 26 =

² s. dazu unten S. 9 „Die Fortsetzung“

Die Klägerin, ein nach § 10 RDG registriertes Inkassodienstleistungsunternehmen (im Folgenden: Inkassounternehmen), bietet auf ihrer Internetseite „www.wenigermiete.de“ die Möglichkeit der - unentgeltlichen - Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung anhand der notwendigen Angaben 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; konkret geht es dabei vor allem um Auskunftsansprüche über die Höhe der vom Vermieter gezahlten Miete und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, den Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und auf Feststellung der Unwirksamkeit der Miete, soweit sie die zulässige Miete übersteigt.³

In diesem Zusammenhang tritt der Mieter die genannten und weitere in Betracht kommende Ansprüche „zum Zweck der Durchsetzung“ treuhänderisch und unwiderruflich an das Inkassounternehmen ab, hinsichtlich des Anspruchs auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete beschränkt auf die vier nach der Rüge fällig gewordenen Monatsmieten. Bleibt die entsprechende Aufforderung an den Vermieter erfolglos, kann das Unternehmen unter Übernahme der Kosten einen Vertragsanwalt mit der - auch gerichtlichen - Durchsetzung der Ansprüche beauftragen.

Als Vergütung („Provision“) erhält das Inkassounternehmen bei Erfolg seiner außergerichtlichen Bemühungen vom Mieter einen Anteil an der erreichten Mietrückzahlung in Höhe eines Drittels „der ersparten Jahresmiete“, d.h. der „Ersparnis für vier Monate“, und zusätzlich für das Mahnschreiben an den Vermieter einen Betrag entsprechend der Vergütung eines Rechtsanwalts nach dem RVG, die es allerdings nicht bei dem Mieter, sondern gegenüber dem Vermieter geltend macht. Bleiben sämtliche außergerichtliche oder gerichtliche Bemühungen des Unternehmens, einschließlich der Beauftragung eines Rechtsanwalts, erfolglos, entstehen dem Mieter keinerlei Kosten.⁴

Gerichtliche oder außergerichtliche Vergleiche werden grundsätzlich nur mit Zustimmung des Mieters geschlossen, wobei das Unternehmen Vergleiche mit einem Angebot des Vermieters unter 70% der begehrten Mietherabsetzung auch ohne Rücksprache mit dem Mieter ablehnen kann.

Nachdem der Mieter das Inkassounternehmen mit der Durchsetzung etwaiger Ansprüche gegen die Vermieterin wegen Verstoßes gegen die Miethöhenbegrenzung beauftragt und seine Ansprüche gegen die Vermieterin an das Unternehmen abgetreten hatte, rügte dieses gegenüber der Vermieterin unter Bezugnahme auf die Beauftragung und Abtretung einen

³ Rn. 3 ff

⁴ Rn. 5

Verstoß gegen die Bestimmungen über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d, 556g BGB) mit der Begründung, die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses übersteige die ortsübliche Vergleichsmiete um 17,85% bzw. 24,76 € gegenüber der gem. § 556d Abs.1 BGB zulässigen Höchstmiete von 346,81 € (ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10%). Außerdem verlangte es die Erstattung der künftig zu viel gezahlten Miete, Herausgabe der anteiligen Mietkaution und die Erklärung, dass sie die künftig fällig werdende Miete auf den Höchstbetrag herabsetzen werde. Nach Ablauf der gesetzten Frist wiederholte das Unternehmen diese Forderung. Der Mieter zahlte in der Folgezeit die vereinbarte Miete jeweils unter Vorbehalt.⁵

Mit der Klage hat das Unternehmen u.a. die Rückzahlung des genannten Betrages von 24,76 € für einen Monat im Jahr 2017 sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten (166,90 €) verlangt. Auf Grund einer in erster Instanz erteilten Auskunft der Vermieterin (offensichtlich über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen) ermäßigte das Inkassounternehmen den Zahlungsantrag um 1,27 € auf 23,49 €. Das Amtsgericht hat der Klage lediglich hinsichtlich eines Betrages von 24,76 € stattgegeben. Auf die Berufung der Vermieterin hat das Berufungsgericht die Klage insgesamt mit der Begründung abgewiesen, die Forderungsabtretung sei wegen Verstoßes gegen das Verbot unerlaubter Rechtsdienstleistungen nichtig (§ 134 BGB; §§ 2 Abs.1, §§ 3, 5, 10 RDG). Das Geschäftsmodell des Unternehmens sei von der Inkassoorlaubnis nicht gedeckt. Bereits der „Mietpreisrechner“ stelle eine unerlaubte Rechtsdienstleistung dar, desgleichen auch die anschließende Erhebung der Rüge nach § 556g Abs.2 BGB [a.F.].⁶

Die Entscheidung⁷:

Auf die Revision des Inkassounternehmens hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen. Entscheidend war letztlich, dass das Landgericht zu Unrecht die Aktivlegitimation, also die Klagebefugnis, des bei der zuständigen Behörde registrierten Inkassounternehmens verneint hat.⁸

1) Die materiellrechtliche Vorprüfung: Anwendbarkeit der „Mietpreisbremse“ (§ 556d BGB), des Auskunftsanspruchs und des Anspruchs auf Herausgabe zu viel gezahlter Miete (§ 556g BGB)

Noch relativ kurz prüft und bejaht der Senat die Anwendbarkeit der Bestimmungen über die sog. Mietpreisbremse im vorliegenden Fall; dies gilt auch für die wirksam abgetretenen Auskunftsansprüche des Mieters.⁹

⁵ Rn. 7, 8

⁶ Rn., 8 ff, 13 ff

⁷ Von der Wiedergabe der aufschlussreichen, aber sehr umfangreichen Leitsätze (in der Originalfassung zwei enggedruckte Seiten) wird hier abgesehen.

⁸ Rn. 19 ff. Die nachfolgende Darstellung der mit 99 Seiten außergewöhnlich umfangreichen Entscheidungsgründe kann auf die zentralen und sehr grundsätzlichen Ausführungen zu den einschlägigen Bestimmungen der §§ 1 - 5 und 10 - 12 Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) beschränkt werden.

⁹ Rn. 22-27

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

Systematisch geradezu zwingend beginnt der Senat mit der Legaldefinition der Rechtsdienstleistung in § 2 Abs. 1 RDG¹⁰, verweist im nächsten Schritt auf die hier interessierende Definition der Inkassodienstleistung in Abs. 2 Satz 1¹¹ und schließlich auf die Vorschrift des § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 RDG, nach der Inkassodienstleistungen nur von bei der zuständigen Behörde registrierten Personen auf Grund besonderer Sachkunde erbracht werden dürfen.

a) *Registrierung als Inkassodienstleister schließt Prüfung der Inkassobefugnis im konkreten Fall gem. § 3 RDG nicht aus*

Allerdings bewirken diese Voraussetzungen - entgegen einer in Rspr. und Schrifttum vertretenen Auffassung - *nicht „automatisch“ die Befugnis zur Erbringung von außergerichtlichen Rechtsdienstleistungen gem. § 3 RDG*, im vorliegenden Fall also von Inkassodienstleistungen, und damit auch die Aktivlegitimation des klagenden Inkassounternehmens.¹² Der Senat verweist hier eingehend auf die „ehernen“ Grundsätze für die Auslegung von Gesetzen nach dem Wortlaut einer Bestimmung, dem objektivierten Willen des Gesetzgebers (insbesondere auch im Hinblick auf den Verbraucherschutz¹³) und der Gesetzessystematik.¹⁴ Auf Grund dieser Erwägungen gelangt er zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem RDG um ein *Verbotsgesetz mit Erlaubnisvorbehalt*¹⁵ handelt. *„Wichtigste Folge eines Verstoßes gegen das RDG“* - konkret: der Überschreitung einer Befugnis zur Erbringung außergerichtliches Rechtsdienstleistungen i.S.d. § 3 RDG - ist die *Unwirksamkeit eines Vertrages gem. § 134 BGB*.¹⁶ Dies gilt namentlich auch für Fälle, in denen Rechtsdienstleistungen nicht lediglich als zulässige Nebenleistungen i.S.d. § 5 Abs.1 Satz 1 RDG erbracht werden.¹⁷

Zusammenfassend stellt der Senat schließlich klar, dass auch registrierte Inkassodienstleister dem Anwendungsbereich des § 3 RDG „unterfallen“ und eine (nicht lediglich geringfügige) *Überschreitung ihrer Befugnis die Nichtigkeit der mit der Inkassodienstleistung verbundenen Rechtsgeschäfte, insbesondere einer Forderungsabtretung (§ 398 BGB), zur Folge hat*.¹⁸ Der Kunde ist in einem solchen Fall durch die obligatorische Haftpflichtversicherung des Dienstleisters geschützt.

¹⁰ „jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, sobald sie eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordert“

¹¹ „Rechtsdienstleistung ist, unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen des Absatzes 1, die Einziehung fremder oder zum Zweck der Einziehung auf fremde Rechnung abgetretener Forderungen, wenn die Forderungseinziehung als eigenständiges Geschäft betrieben wird (Inkassodienstleistung).“

¹² ausführlich hierzu Rn. 42 ff

¹³ Rn. 59, 60

¹⁴ Rn. 54 ff

¹⁵ Rn. 64

¹⁶ Rn. 68

¹⁷ Rn. 75, 76

¹⁸ Rn. 89 ff

b) *Ergebnis für den vorliegenden Fall: Forderungsabtretung ist von der Inkassobefugnis (noch) gedeckt, Aktivlegitimation für die Klage gegen V. gegeben*

Da sich das gesamte Geschäftsmodell des Inkassodienstleisters im vorliegenden Fall - einschließlich der Forderungsabtretung im Zusammenhang mit der „Mietpreisbremse“ - „(noch)“ von der erteilten Befugnis gedeckt ist, ist seine Aktivlegitimation entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts gegeben.¹⁹

3) Der Umfang einer zulässigen Inkassodienstleistung (§ 2 Abs. 2 Satz 1 RDG)

Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Inkassodienstleister mit seinem „Mietpreisrechner“ bereits *vor Abschluss der Inkassovereinbarung* für den Mieter tätig geworden ist und dass (*lediglich*) ein *Erfolgshonorar* vereinbart worden ist; insbesondere besteht - anders als beim Rechtsanwalt - nicht die Gefahr einer Interessenkollision i.S.d. § 4 RDG²⁰

a) *Geschäftsmodell „Mietpreisrechner“ und Inkassovereinbarung sehr umstritten*

Mit nicht weniger als 31 Fundstellen aus Rechtsprechung und Schrifttum weist der Senat zunächst darauf hin, dass die Frage, ob das von dem Inkassounternehmen im vorliegenden Fall betriebene Geschäftsmodell der Geltendmachung von Ansprüchen aus der sog. Mietpreisbremse mit den Bestimmungen des RDG vereinbar ist, „in hohem Maße umstritten ist“ - bejaht sie sodann jedoch mit umfangreicher, detaillierter Begründung.

b) *Das Geschäftsmodell des Unternehmens als „noch“ zulässige Inkassodienstleistung*

Das nach § 10 Abs.1 Satz 1 Nr.1 RDG für Inkassodienstleistungen registrierte Unternehmen betreibt die Geltendmachung von Ansprüchen aus der Mietpreisbremse als eigenständiges Geschäft i.S.d. § 2 Abs.2 Satz 1 RDG und nicht lediglich als bloße Nebenleistung (§ 5 RDG). Allerdings folgt daraus nicht ohne weiteres die Zulässigkeit dieses Geschäftsmodells; maßgebend sind vielmehr die Umstände des Einzelfalls und insbesondere die hinsichtlich der Forderungseinziehung getroffenen Vereinbarungen unter Berücksichtigung der Berufsfreiheit des Inkassodienstleisters (Art. 12 Abs.1 GG), der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs.1 GG) für den Kunden, des Grundsatzes des Vertrauensschutzes und schließlich der Veränderungen der Lebenswirklichkeit.²¹

Nach den „klassischen“ Auslegungsregeln des Wortlauts der Vorschrift - hier: § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG -, ihrer Entstehungsgeschichte²² und der Zielsetzung des Gesetzgebers²³ schließt die Befugnis zur Inkassodienstleistung eine *auf die Forderungseinziehung bezogene rechtliche Beratung* ein - was der Senat über viele Seiten sehr ausführlich darlegt.²⁴ Im Ergebnis ist danach *ein „eher großzügiges Verständnis des Begriffs der Inkassodienstleistung“ geboten* -

¹⁹ Rn. 98

²⁰ Rn. 100 ff

²¹ Rn. 110, insbes. unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BVerfG

²² näher hierzu Rn. 114 ff

²³ Rn. 133 ff, mit umfangreichen Zitaten aus der Gesetzesbegründung

²⁴ Rn. 111 ff

konkret: die von dem Inkassounternehmen „für den Mieter B erbrachten Tätigkeiten [sind] (noch) als Inkassodienstleistungen i.S.d. § 2 Abs.2 Satz1 RDG anzusehen.“

c) *Bereitstellung des Mietpreisrechners vor Abschluss einer Inkassovereinbarung und Abtretung der einzuziehenden Forderung ist unschädlich*

Ob es sich bei dem softwarebasierten, automatisierten Berechnungssystem des Mietpreisrechners überhaupt um eine Rechtsdienstleistung i.S.d. § 2 Abs.1 RDG handelt, konnte der Senat offen lassen; denn nach der Definition des § 2 Abs. 2 Nr.1 RDG ist die *Einziehung fremder oder (wie hier) zum Zweck der Einziehung abgetretener Forderungen - unabhängig von den Voraussetzungen des Abs. 1 - eine Rechtsdienstleistung, wenn die Forderungseinziehung als eigenständiges Geschäft betrieben wird (Inkassodienstleistung)*. Im Verhältnis zu dieser beabsichtigten Dienstleistung stellt der *Mietpreisrechner lediglich eine Hilfsmaßnahme* dar, mit deren Bereitstellung das Unternehmen seine Inkassobefugnis - einschließlich der zulässigen rechtlichen Forderungsprüfung - nicht überschreitet.²⁵

d) *Rüge des Verstoßes gegen die Miethöhenbegrenzung (§§ 556d ff BGB) usw. überschreitet nicht die Inkassobefugnis des Unternehmens*

Unbedenklich sind auch die weiteren Maßnahmen des Inkassoinstituts. Grundsätzlich ist die (Voraus-)Abtretung einer erst künftig entstehenden Forderung nach § 398 BGB wirksam, wenn die Forderung spätestens im Zeitpunkt ihrer Entstehung nach Gegenstand und Umfang genügend bestimmbar ist.²⁶ Das gilt ohne weiteres auch für den hier gegebenen Fall, dass ein registrierter Inkassodienstleister die *Rüge der überhöhten Miete gegenüber dem Vermieter* erhebt, für die hiermit in engem Zusammenhang stehende *Aufforderung an den Vermieter, die Miete künftig auf den zulässige Höchstbetrag herabzusetzen* sowie für den *Rat an den Mieter, die vertraglich vereinbarte Miete zur Vermeidung eines Kündigungsrisikos einstweilen unter Vorbehalt weiterzuzahlen*.²⁷

e) *Wirksamkeit der Abtretung der gesetzlichen Auskunftsansprüche des Mieters (§ 556g Abs.3 BGB)*

Seine Inkassobefugnis hat das Unternehmen schließlich auch nicht dadurch überschritten, dass es die abgetretenen gesetzlichen *Auskunftsansprüche des Mieters* gegen den Vermieter geltend gemacht hat,²⁸ denn insoweit handelt es sich *lediglich um eine Hilfsmaßnahme*, die dem Anspruch auf Geldzahlung (Erstattung der überzahlten Miete) zwingend vorgeschaltet ist. Die Bedenken der Vermieterin beruhen auf einem zu engen Verständnis der Inkassodienstleistung i.S.d. § 2 Abs. 2 Nr.1 BGB.

²⁵ Rn. 147 ff

²⁶ Rn. 159

²⁷ Rn. 161 - 163

²⁸ Rn. 164 ff

f) *Unbedenklichkeit des Erfolgshonorars: keine Interessenkollision (§ 4 RDG)*

Auch der in diesem Zusammenhang erhobene Einwand der Vermieterin bezüglich des vereinbarten *Erfolgshonorars* greift nicht durch, weil *der registrierte Inkassodienstleister - anders als der Rechtsanwalt - kein Organ der Rechtspflege ist*²⁹ und die Gefahr einer Interessenkollision (§ 4 RDG) nicht besteht. Unbedenklich ist insbesondere die Vereinbarung dieses Honorars in Gestalt einer „Provision“ in Höhe eines Drittels „der ersparten Jahresmiete“³⁰ - eher im Gegenteil: *Die Vereinbarung eines Erfolgshonorars bewirkt ein beträchtliches eigenes Interesse des Inkassounternehmens an einer möglichst erfolgreichen Durchsetzung der Ansprüche des Mieters*, und dieser „Gleichlauf der Interessen“ steht der Annahme einer Interessenkollision i.S.d. § 4 RDG entgegen.³¹

g) *Geschäftsmodell „Mietpreisbremse“: keine Überschreitung der nachgewiesenen Sachkunde (§§ 11 - 12 RDG); Grenzen der Inkassobefugnis auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts (unzulässige Beratung hinsichtlich der Abwehr von Ansprüchen des Vermieters)*

Nach § 10 Abs.1 Satz 1 Nr.1 RDG dürfen *registrierte Personen auf Grund besonderer Sachkunde Inkassodienstleistungen* (§ 2 Abs.2 Satz 1 RDG) erbringen. Diese Sachkunde ist in § 11 Abs.1 RDG näher umschrieben (insbesondere Bürgerliches Recht, Handels-, Wertpapier- und Gesellschaftsrecht, Zivilprozessrecht). Die *theoretische und praktische Sachkunde* ist durch Zeugnisse bzw. durch eine unter Anleitung erfolgte mindestens zweijährige Berufsausübung oder eine praktische Berufsausbildung nachzuweisen (§ 12 Abs.3 Satz 1 u. 2 RDG).

Die danach erfolgte Registrierung und Erteilung der *Inkassobefugnis umfasst* - entgegen einer in der Rechtsprechung und Literatur teilweise vertretenen Auffassung - *auch Dienstleistungen auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts*, auch wenn insoweit den Besonderheiten dieses Rechtsgebietes, vor allem den verfassungsrechtlichen Aspekten des Art. 14 GG auf Seiten des Vermieters und des Mieters, dem Wesen eines Dauerschuldverhältnisses und der Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt des Mieters angemessen Rechnung zu tragen ist.³² *Unzulässig* ist allerdings *eine über die erlaubte Inkassotätigkeit und die nachgewiesene Sachkunde hinausgehende Beratung*, etwa hinsichtlich der Abwehr von Ansprüchen des Vermieters auf Grund der Kündigung des Mietverhältnisses, auf Durchführung von Schönheitsreparaturen, auf Schadensersatz oder auf Zustimmung zur Mieterhöhung (§ 558 BGB).³³

²⁹ Rn. 173

³⁰ Rn. 175 ff unter Bezugnahme auf § 4 Abs.1 Satz 1, Abs.2 Satz 1 u. 2 des Einführungsgesetzes zum Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) und die betreffende Gesetzesbegründung

³¹ Rn. 196; näher hierzu Rn. 198 ff

³² Rn. 220 ff

³³ 219

4) Ergebnis: Klagebefugnis (Aktivlegitimation) des Inkassounternehmens für die treuhänderisch abgetretenen Ansprüche des Mieters

Schließlich ermöglicht die Inkassobefugnis es dem Dienstleister auch, die treuhänderisch abgetretenen Forderungen mit Hilfe eines Rechtsanwalts als eigene Rechte einzuklagen. Damit ist für den vorliegenden Fall auch die - vom Berufungsgericht verneinte - *Aktivlegitimation des als Klägerin aufgetretenen Inkassounternehmens gegeben*.³⁴ Zur materiellrechtlichen Prüfung dieser Ansprüche hat der Senat die Sache an das Berufungsgericht zurückverweisen.

Anmerkungen:

Vorweg: Das mühsame Studium der Urteilsgründe

Das gründliche Studium des Urteils ist schon wegen des sehr ungewöhnlichen Umfangs von 99 Seiten eine Aufgabe für mehrere Tage. Zusätzlich erschweren der Aufbau und die Gliederung das gedankliche Nachvollziehen der weit ausholenden Argumente und der Verweisungen auf andere Stellen der Begründung, etwa auf S. 43 (Rn. 100) „... Erfolgshonorar (siehe hierzu nachfolgend unter II 2 d cc (2) (d) (aa))“ - die in Bezug genommene Stelle findet man nach mühsamen Diagonal-Lesen der nächsten 34 Seiten schließlich auf S. 77 unter der Rn. 175, ebenso einige Zeilen später bei der Verweisung „(siehe hierzu nachfolgend unter II 2 d cc (2) (d) (bb))“ - gemeint ist die Rn. 183 auf S. 80. Diese „Hindernisse“ schmälern die Anerkennung, die der Senat an sich wegen der insgesamt überzeugenden und für die Praxis außerordentlich wichtigen Entscheidung verdient hat.

Zur Sache: Die umfassende, lückenlose Erörterung sämtlicher Aspekte

1) Ohne auf die Einzelheiten der Begründung einzugehen, kann man feststellen, dass wohl sämtliche rechtlichen und tatsächlichen Aspekte des Geschäftsmodells „www.wenigermiete.de“ lückenlos, dogmatisch überzeugend und praxisgerecht erörtert und entschieden worden sind, insbesondere:

- *Die materiellrechtlichen Details der Mietpreisbremse, §§ 556d ff BGB;*
- *der Begriff der Rechtsdienstleistung, insbesondere der Inkassobefugnis; § 2 Abs.1 u. 2 RDG,*
- *die (eingeschränkte) Bedeutung der Registrierung des Inkassodienstleisters, §§ 3, 10 Abs.1 Satz 1 Nr.1 RDG,*
- *Geltung der Registrierung und Inkassobefugnis auch für das Wohnraummietrecht (Sachkunde),*
- *der bisherige Meinungsstand zum Geschäftsmodell „Mietpreisrechner“,*
- *das Geschäftsmodell www.wenigermiete.de als „noch“ zulässige Inkassodienstleistung, insbesondere:*

³⁴ Rn. 225 ff.

- „Unschädliche“ Bereitstellung des Mietpreisrechners vor Abschluss einer Inkassovereinbarung und Abtretung der einzuziehenden Forderung
- Rüge des Verstoßes gegen die Miethöhenbegrenzung (§§ 556d ff BGB)
- Wirksamkeit der Abtretung der gesetzlichen Auskunftsansprüche des Mieters (§ 556g Abs.3 BGB)
- Unbedenklichkeit des Erfolgshonorars („Provision“): keine Interessenkollision (§ 4 RDG)

2) Positiv fällt vor allem die *geradezu schulmäßige Auslegung der zentralen Bestimmungen des RDG* auf, etwa des § 3 nach den Kriterien des Wortlauts, des Systematik, dem Sinn und Zweck sowie der Entstehungsgeschichte der Norm als dem „objektivierten Willen des Gesetzgebers“ (Rn. 54 ff), oder der Definition des Begriffs „Inkassodienstleistung“ in § 2 Abs. 2 Satz 1 und § 10 Abs.1 Satz 1 Nr.1 RDG (Rn. 111 ff).

Die Fortsetzung:

Zu www.wenigermiete.de liegen mehrere neue Folgeentscheidungen des VIII. Senats vor, und zwar vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19³⁵, vom 6. Mai 2020 - VIII ZR 120/19³⁶ sowie vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 31/19³⁷, VIII ZR 45/19³⁸ und VIII ZR 129/19³⁹, überwiegend (unveröffentlichte) Berufungsurteile der ZK 67 des LG Berlin betreffend. Diese BGH-Urteile werden hier gesondert besprochen. Außerdem sind z.Zt. noch folgende Verfahren beim VIII. Senat anhängig⁴⁰: VIII ZR 275/18 (Berufungsurteil des LG Berlin vom 13. August 2018 - 66 S 18/18⁴¹), VIII ZR 384/18 (Berufungsurteil des LG Berlin vom 12. November 2018 - 66 S 19/18⁴²) und VIII ZR 338/18 (Berufungsurteil des LG Berlin vom 10. Oktober 2018 - 65 S 27/18⁴³). Dagegen sind von anderen Berufungsgerichten offensichtlich bislang keine einschlägigen Revisionsverfahren zum BGH gelangt.

Auswirkungen für die Praxis

Die praktische Bedeutung des Urteils vom 27. November 2019 besteht vor allem darin, dass es - jedenfalls für Mieter und Vermieter - *Rechtssicherheit für dieses Geschäftsmodell in allen seinen Aspekten*⁴⁴ bringt, namentlich im Hinblick auf

- die *grundsätzliche Wirksamkeit der Forderungsabtretung an den Inkassodienstleister einschließlich der Neben- und Folgeansprüche des Mieters* (Auskunft über Vormiete und

³⁵ WuM 2020, 344 = NZM 2020, 542 = Grundeigentum 2020, 725

³⁶ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 16. Juli 2020)

³⁷ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 16. Juli 2020)

³⁸ NZM 2020, 551 = Grundeigentum 2020, 787

³⁹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 16. Juli 2020)

⁴⁰ Rn. 104

⁴¹ WuM 2018, 575 = Grundeigentum 2018, 1217

⁴² nicht veröffentlicht

⁴³ nicht veröffentlicht

⁴⁴ ausführlich hierzu *Rott*, WuM 2020, 185

Modernisierungsmaßnahmen; Rückzahlung der überhöhten Miete, Herabsetzung der Miete auf die zulässige Höhe),

- die Zulässigkeit der *Vorweg-„Beratung“* durch den „Mietpreisrechner“,
- die *Beratung* hinsichtlich der *weiteren Mietzahlung unter Vorbehalt* zur Vermeidung eines Kündungsrisikos,
- die *Vereinbarung eines (maßvollen) Erfolgshonorars* bzw. *Freistellung des Mieters von jeglichen Kosten bei Erfolglosigkeit*.

Auch für den Inkassodienstleister kann die Rechtslage als gesichert angesehen werden, soweit es sich um das geprüfte Geschäftsmodell oder vergleichbare mietrechtliche Angebote handelt. Bei anderen Modellen oder Rechtsgebieten ist dies aber sehr fraglich.⁴⁵

Empfehlung Mieter

Dem in aller Regel rechtsunkundigen Mieter kann, soweit seine Wohnung in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt und - wie in Berlin - eine entsprechende *wirksame* Mietenbegrenzungsverordnung der Landesregierung besteht⁴⁶, eine erste Überprüfung der Miete anhand des Mietpreisrechners vorbehaltlos empfohlen werden. Ist das Ergebnis „positiv“, empfiehlt sich auch der zweite Schritt, d.h. die (treuhänderische) Forderungsabtretung an den Inkassodienstleister; irgendein Kostenrisiko geht der Mieter damit nicht ein. Falls sich der Einsatz des Inkassodienstleisters - außergerichtlich oder im Prozess - als erfolglos erweist, kann er jedenfalls mit einiger Sicherheit davon ausgehen, dass die Miete die zulässige Höhe nicht überschreitet.

Empfehlung Vermieter:

Auf die Abwehr der vom Inkassodienstleister geltend gemachten abgetretenen Ansprüche des Mieters allein auf Grund der Tätigkeit des Inkassodienstleisters sollte sich der Vermieter nach dieser Grundsatzentscheidung des BGH nicht mehr verlassen, und zwar sowohl in der außergerichtlichen Phase als auch im Prozess. *Die Aktivlegitimation des als Kläger auftretenden Inkassodienstleisters ist geklärt.*

Ob die vom Inkassodienstleister vorgebrachte Begründung für die an ihn abgetretenen Forderungen - einschließlich der Hilfs- und Folgeansprüche - *zutrifft*, ist eine Frage des Einzelfalls und kann vom Vermieter *u.U. nur nach anwaltlicher Beratung* beantwortet werden. Im entschiedenen Fall hatte sich das Berufungsgericht an einer Sachentscheidung zwangsläufig

⁴⁵ Rott aaO S.190 unter E.

⁴⁶ zur Unwirksamkeit der Hessischen MietenbegrenzungsVO s. BGH, Urteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, Grundeigentum 2019, 1029 = WuM 2019, 440 = NZM 2019, 584 = NJW 2019, 2844 (hier bereits besprochen). Das LG Stuttgart hat mit Urteil vom 13. März 2019 - 13 S 181/18 (NZM 2019, 290 = NZM 2019, 290 = WuM 2019, 257 = ZMR 2019, 347 = DWW 2019, 176) die *Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 29. September 2015* für unwirksam erklärt, ebenso für Bayern: LG München mit Urteil vom 6. Dezember 2017 - 14 S 10058/17 (WuM 2018, 32 = ZMR 2018, 48 = NJW 2018, 407 = NZM 2018, 83) betr. die Bayerische Mieterschutzverordnung vom 10. November 2015

gehindert gesehen, weil es bereits die Forderungsabtretung an den Inkassodienstleister als unwirksam angesehen (§ 134 BGB) und deshalb seine Klagebefugnis (Aktivlegitimation) verneint hatte.