



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 279/21

Verkündet am:  
30. März 2022  
Reiter,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 134, 398, 556d Abs. 1, 2 Satz 5 bis 7, § 556g [aF] Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 Satz 1; RDG § 2 Abs. 2 Satz 1 [aF], §§ 3, 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1

Zur Wirksamkeit der Abtretung des Anspruchs eines Wohnungsmieters an einen Inkassodienstleister auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB), verbunden mit der Aufforderung an den Vermieter, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen (hier: Abgrenzung der einem registrierten Inkassodienstleister nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF gestatteten Forderungseinziehung von unzulässigen Maßnahmen der Anspruchsabwehr).

BGB § 557a Abs. 4 Satz 1

Bei vereinbarter Staffelmiete wirkt eine vom Mieter nach § 556g Abs. 2 BGB aF erhobene Rüge in der folgenden Mietstaffel fort und muss nicht wiederholt werden.

BGH, Versäumnisurteil vom 30. März 2022 - VIII ZR 279/21 - LG Berlin  
AG Berlin-Mitte

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. März 2022 durch die Richterin Dr. Fetzner als Vorsitzende, die Richter Dr. Bünge und Kosziol, die Richterin Wiegand sowie den Richter Dr. Reichelt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 67 - vom 2. September 2021 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin, eine Gesellschaft mit begrenzter Haftung, die über eine Registrierung gemäß § 10 des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) für den Bereich der Inkassodienstleistungen verfügt, macht aus abgetretenem Recht der Mieter einer Wohnung des beklagten Vermieters Ansprüche wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Begrenzung der Miethöhe (§ 556d BGB in Verbindung mit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015, in Kraft getreten am 1. Juni 2015) geltend.

2                    Zwischen dem Beklagten und den Mietern A.    K.    R.            und S.    N.    R.            (im Folgenden: Mieter) besteht aufgrund des Mietvertrags vom 21. Oktober 2016 seit dem 1. November 2016 ein Mietverhältnis über eine 115,8 m<sup>2</sup> große Wohnung, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete belief sich ursprünglich auf monatlich 1.300 €, ab dem 1. November 2017 auf 1.400 € und ab dem 1. November 2018 auf monatlich 1.500 €.

3                    Die Klägerin bietet Wohnungsmietern über die von ihr betriebene Internetseite "www.                    .de" unter anderem die Möglichkeit an, sie durch Klicken eines Buttons, der die Aufschrift "Mietsenkung beauftragen" trägt, mit der außergerichtlichen Durchsetzung von Forderungen sowie etwaiger Feststellungsbegehren gegen ihren Vermieter "im Zusammenhang mit der sogenannten Mietpreisbremse" zu beauftragen, insbesondere von Auskunftsansprüchen, des Anspruchs auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete, des Anspruchs 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. Dazu heißt es in der der Klägerin erteilten Vollmacht und in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen unter anderem, dass der Mieter sie mit der Geltendmachung des "Anspruchs auf Feststellung der Unwirksamkeit der Miete, soweit sie die zulässige Miete übersteigt", und mit der Verfolgung "weiterer Ansprüche im Zusammenhang mit der künftigen Herabsetzung" der Miete beauftrage. In diesem Zusammenhang tritt der Mieter sämtliche vorstehend genannten Ansprüche gegen seinen 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 die Klägerin ab.

4 Anders als nach früheren Fassungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin schuldet der Mieter gemäß Ziffer 3.1 bis 3.3 der Vertragsbestandteil gewordenen Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin nicht nur im Erfolgsfall eine Vergütung. Vielmehr fällt ab einer Mahnung des Vermieters stets eine Gebühr an, wie sie der Höhe nach einem Rechtsanwalt nach den Vorschriften des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes zusteht, wobei die Klägerin versuchen wird, diese Gebühr beim Vermieter beizutreiben.

5 Am 24. Januar 2018 unterzeichneten die Mieter eine mit "Bestätigung, Vollmachtserteilung und Abtretung, Genehmigung" überschriebene Urkunde, in der sie unter anderem erklärten, "rein vorsorglich" die "treuhänderische, unwiderrufliche Abtretung" der Ansprüche (mit Ausnahme der Datenschutzansprüche), den Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete beschränkt auf die vier nach der Rüge fälligen Monatsmieten, an die M. GmbH [heute C. GmbH], zu "bestätige[n] und [zu] wiederhole[n]". Weiter haben sie "rein vorsorglich rückwirkend alle insoweit vorgenommenen Rechtshandlungen und Erklärungen der M. GmbH [heute C. GmbH] genehmigt".

6 Mit Schreiben vom 9. Juli 2018 rügte die Klägerin gegenüber dem Beklagten - unter Berufung auf die Beauftragung und Bevollmächtigung durch die Mieter - gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF einen Verstoß gegen die Vorschriften der Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) in Bezug auf die vermietete Wohnung. Die Klägerin verlangte mit diesem Schreiben unter Fristsetzung Auskunft unter anderem über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete, über vorangegangene Mieterhöhungen und über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Ferner begehrte sie die Rückerstattung der künftig über den zulässigen

Höchstbetrag hinaus zu viel gezahlten Miete, die Herausgabe der anteiligen Mietkaution sowie die Abgabe einer Erklärung des Beklagten, dass die künftig fällig werdende Miete auf den zulässigen Höchstbetrag herabgesetzt werde.

7 Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin zunächst Auskunftsansprüche im Zusammenhang mit den Regelungen über die "Mietpreisbremse" geltend gemacht und die Rückzahlung von 431,28 € Miete für den Monat November 2018 sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.166,14 €, jeweils nebst Zinsen, begehrt.

8 Mit Teilurteil vom 19. Januar 2021 hat das Amtsgericht dem Auskunftsbegehren stattgegeben. Anschließend hat es mit Schlussurteil vom 11. Mai 2021 den Beklagten verurteilt, der Klägerin außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 93,42 € nebst Zinsen zu erstatten; die weitergehende Klage hat es abgewiesen. Den für den Monat November 2018 geltend gemachten Anspruch auf Rückerstattung überzahlter Miete hat es für nicht bestehend erachtet, weil die mit Schreiben vom 9. Juli 2018 von der Klägerin erhobene Rüge eines Verstoßes des Beklagten gegen die Vorschriften über die "Mietpreisbremse" für die ab November 2018 beginnende (dritte) Mietstaffel keine Wirkung entfalte.

9 Mit der Berufung hat die Klägerin ihre erstinstanzlichen Zahlungsanträge weiterverfolgt und klageerweiternd Rückzahlung überzahlter Miete für die noch zur zweiten Mietstaffel zählenden Monate August, September und Oktober 2018 verlangt. Das Landgericht hat die Berufung zurückgewiesen und die in zweiter Instanz erweiterte Klage - auch wenn dies im Tenor nicht zum Ausdruck kommt - zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

10 Die Revision hat Erfolg.

11 Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da der Beklagte in der mündlichen Verhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten war. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis, sondern auf einer Sachprüfung (BGH, Urteil vom 4. April 1962 - V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 81 ff.).

I.

12 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

13 Der Klägerin stünden die geltend gemachten Ansprüche nicht zu. Die Berufung der Klägerin sei zwar nicht deshalb unbegründet, weil die Berliner Mietbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 (GVBl. 2015 S. 101) unwirksam sei. Dabei könne dahinstehen, ob dem Berliner Senat bei dem Erlass und bei der Verlautbarung der Verordnung Verfahrensfehler unterlaufen seien. Jedenfalls wären solche Verfahrensfehler unter Anwendung der "Kollegialgerichts-Richtlinie" nicht evident, denn auch der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs habe die Verordnung in mehreren kollegialgerichtlichen Entscheidungen für formell wirksam befunden. Anhaltspunkte dafür, dass die Revisionsentscheidungen "handgreiflich falsch" seien, bestünden nicht.

14 Es könne dahinstehen, ob - wie vom Amtsgericht angenommen - die mit Schreiben der Klägerin vom 9. Juli 2018 erklärte Rüge hinsichtlich überzahlter Miete auch den Monat November 2018 erfasse. Denn bereits die Abtretung der streitgegenständlichen Ansprüche der Mieter an die Klägerin sei gemäß § 134 BGB, § 2 Abs. 1, §§ 3, 5, 10 RDG nichtig, weil die Klägerin durch ihre Tätigkeiten

gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz verstoße. Sie gehe nicht nur über den Zulässigkeitsrahmen des Rechtsdienstleistungsgesetzes hinaus, sondern ziele offenkundig auch auf eine unzulässige Umgehung des anwaltlichen Berufs- und Vergütungsrechts ab.

- 15 Nach der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs überschreite ein Inkassodienstleister die ihm gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG erteilte Inkassoerlaubnis jedenfalls dann, wenn seine Tätigkeit nicht auf eine Forderungseinziehung gerichtet sei, sondern die Abwehr von Ansprüchen zum Gegenstand habe. Die dem Berufungsgericht als Tatgericht obliegende Würdigung der Gesamtumstände falle hier eindeutig zu Lasten der Klägerin aus.
- 16 Die Mieter des Beklagten hätten der Klägerin einen Auftrag erteilt, der nicht auf die Einziehung, sondern auf die Abwehr von Forderungen gerichtet sei. Die Mieter hätten die Klägerin mit dem Button "Mietsenkung beauftragen" unmissverständlich mit der Absenkung der Miete beauftragt. Bereits daraus ergebe sich ein Auftrag zur Forderungsabwehr, bei dem es sich im Zeitpunkt der Auftragserteilung um eine ausschließliche Reaktion der Mieter auf ein Verlangen des beklagten Vermieters handele. Denn dieser habe sich bereits mit Abschluss des Mietvertrags einer - nach Auffassung der Mieter - preisrechtlich unzulässigen Miete berührt und dieses Verhalten unverändert fortgesetzt.
- 17 Die auf die Forderungsabwehr zielende Ausrichtung des Mandats der Klägerin werde zusätzlich durch die ihr erteilte Vollmacht sowie ihre Allgemeinen Geschäftsbedingungen belegt. Danach sei sie ausdrücklich mit der Geltendmachung des "Anspruchs auf Feststellung der Unwirksamkeit der Miete, soweit sie die zulässige Miete übersteigt", und mit der Verfolgung "weiterer Ansprüche in Zusammenhang mit der künftigen Herabsetzung" der Miete beauftragt worden.

18           Zwar umfasse das der Klägerin erteilte Mandat auch die Rückforderung überzahlter, unter Vorbehalt entrichteter Miete sowie die anteilige Rückerstattung der geleisteten Kautions. Für die Abgrenzung zu einer noch zulässigen Forderungseinziehung sei jedoch nur darauf abzustellen, ob das Mandat im Kern auf Forderungsabwehr "gerichtet" sei.

19           Gemessen daran sei nicht zweifelhaft, dass die Mieter die Klägerin im Wesentlichen zur Abwehr von Forderungen eingeschaltet hätten. Das Interesse der Mieter habe sich bei wirtschaftlicher Betrachtung vornehmlich darin erschöpft, die ihrer Auffassung nach überhöhte Mietforderung des Beklagten abzuwehren und die Miete für die Dauer des auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrags auf das zulässige Maß abzusenken. Die Rückforderung überzahlter Miete für nur wenige Monate sowie die anteilige Rückforderung der Mietsicherheit fielen wirtschaftlich nur unerheblich ins Gewicht. Zudem habe die Klägerin den Gebührenstreitwert ihrer außergerichtlichen Tätigkeit anhand des Streitwerts der "Feststellungsklage" mit 18.113,76 € bemessen, die bezifferten Zahlungsansprüche hingegen lediglich mit einem Bruchteil hiervon. Hinzu komme, dass die von der Klägerin beanspruchte Vergütung ausweislich Nr. 3.1 ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht vom Gesamtbetrag der erfolgreich zurückgeforderten Miete abhängen, sondern vom Jahresbetrag der durchzusetzenden Mietsenkung.

20           Zwar habe der Bundesgerichtshof ausgesprochen, die Beauftragung der Klägerin zur "Mietsenkung" sei lediglich eine flankierende Hilfsmaßnahme des Inkassos, die nur dazu diene, für die Zukunft die Geltendmachung weitergehender Rückzahlungsansprüche der Mieter entbehrlich zu machen. Dahingehende Feststellungen fänden eine Grundlage jedoch weder im Sachvortrag der Parteien noch in dem Internetauftritt der Klägerin, in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie in dem Inhalt der ihr erteilten Vollmacht.

21 Die Berufung sei auch unbegründet, soweit sie sich gegen die Abweisung der Klage auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten richte. Der Klägerin fehle nicht nur die Aktivlegitimation. In Anbetracht der vorstehenden Erwägungen erbringe sie auch keine Inkassodienstleistungen im Sinne von § 4 Abs. 5 RDGEG [aF].

II.

22 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann der von der Klägerin aus abgetretenem Recht der Mieter erhobene Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete gemäß § 556g Abs. 1 Satz 3, § 556g Abs. 2 BGB, jeweils in der bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Fassung (vgl. Art. 229 § 49 Abs. 2 EGBGB; im Folgenden: aF), sowie der geltend gemachte Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten gemäß § 280 Abs. 1, § 249 Abs. 1, § 398 BGB, § 4 Abs. 5 RDGEG aF, jeweils nebst Zinsen, nicht verneint werden.

23 1. Nur im Ergebnis zutreffend ist die Annahme des Berufungsgerichts, die Entstehung der von der Klägerin erhobenen Ansprüche scheitere nicht daran, dass die auf der Grundlage der Ermächtigung des § 556d Abs. 2 BGB erlassene Mietenbegrenzungsverordnung für das Land Berlin vom 28. April 2015 (Verordnung 17/186, GVBl. 2015 S. 101) unwirksam wäre. Die vorgenannte Verordnung begegnet keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken (ausführlich: Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 80 ff.). Insbesondere ist sie - was das Berufungsgericht letztlich offengelassen hat - nicht deswegen nichtig, weil sie aufgrund von Mängeln der Bekanntmachung nicht in einer den Anforderungen des Begründungsgebots gemäß § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB gerecht werdenden Weise begründet worden wäre (ausführlich: Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO Rn. 83 ff.).

- 24 a) Bereits im Ansatz verfehlt ist allerdings die Sichtweise des Berufungsgerichts, das in § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB vorgesehene Begründungserfordernis habe lediglich verfahrensrechtliche Bedeutung. Das Berufungsgericht hat (erneut) verkannt, dass das Begründungsgebot auch dazu dient, in Anbetracht der mit der Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten verbundenen Beschränkung der grundrechtlich geschützten Eigentumsfreiheit der Vermieter (Art. 14 Abs. 1 GG) die Verhältnismäßigkeit der von der Landesregierung vorzunehmenden Gebietsausweisung zu gewährleisten (Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsnovellierungsgesetz, BT-Drucks. 18/3121, S. 28, mit Hinweis auf den allgemeinen Teil der Gesetzesbegründung, aaO S. 19). Damit kommt der Begründungspflicht auch materiell-rechtlicher Gehalt zu (Senatsurteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, BGHZ 223, 30 Rn. 22). Dies hat der Senat in seinem Beschluss vom 27. Mai 2020 (VIII ZR 292/19, WuM 2020, 488 Rn. 9), dem ein Urteil des Berufungsgerichts vorausging (Urteil vom 10. Oktober 2019 - 67 S 80/19, juris Rn. 24 f.), bekräftigt.
- 25 Da die Pflicht zur Begründung der Gebietsverordnung somit zwingender Bestandteil der Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB ist und eine Rechtsverordnung zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ohne öffentlich bei Inkrafttreten der Verordnung bekannt gemachte Verordnungsbegründung mit dem Wortlaut und dem Normzweck der Ermächtigungsgrundlage nicht vereinbar ist, handelt es sich um eine Wirksamkeitsvoraussetzung, deren Fehlen zur Nichtigkeit der Verordnung führt (Senatsurteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, BGHZ 223, 30 Rn. 42; Senatsbeschluss vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 292/19, WuM 2020, 488 Rn. 9).
- 26 Davon abgesehen wäre - was der Senat in dem vorgenannten Beschluss ebenfalls ausgeführt und das Berufungsgericht nicht zur Kenntnis genommen

hat - im Falle einer unterbliebenen Veröffentlichung der Begründung durch staatliche Stellen die vom Berufungsgericht vermisste Evidenz dieses Fehlers ohne Weiteres zu bejahen. Es besteht kein vernünftiger Zweifel daran, dass ein solches Versäumnis in Anbetracht der mit dem Begründungserfordernis verfolgten und durch ein reines Internum nicht verwirklichbaren Zielsetzung des Gesetzgebers einen (wesentlichen) Mangel darstellt (Senatsbeschluss vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 292/19, aaO; vgl. auch BVerfGE 127, 293, 331 f.).

27            b) Allerdings ist die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung - anders als es im Berufungsurteil sowie in dem dort in Bezug genommenen Urteil der Kammer vom 4. März 2021 (67 S 309/20, juris Rn. 16 [beim Senat im Revisionsverfahren anhängig unter VIII ZR 94/21]) anklingt - in einer den Anforderungen des § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB gerecht werdenden Weise öffentlich begründet worden.

28            Zwar hat der Senat von Berlin die Verordnungsbegründung nicht selbst veröffentlicht, diese jedoch dem Berliner Abgeordnetenhaus übersandt, das die Verordnung einschließlich ihrer Begründung als Drucksache 17/2272 (dort laufende Nummer 1) auf seiner Internetseite veröffentlicht hat (<https://www.parlament-berlin.de/ad0s/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf>). Damit liegt eine der Öffentlichkeit leicht zugängliche Bekanntmachung durch eine amtliche Stelle vor (Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 86 ff.; vom 11. November 2020 - VIII ZR 369/18, NZM 2021, 220 Rn. 38 f.; Beschluss vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 292/19, WuM 2020, 488 Rn. 6, 14 ff.). Die Begründung der am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen Verordnung wurde - was das Berufungsgericht wie bereits in seinem Urteil vom 4. März 2021 (67 S 309/20, juris Rn. 16) zu übersehen scheint - am 28. Mai 2015 veröffentlicht (siehe Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 87 aE). Daher war die Verordnungsbegründung im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung

in einer den Anforderungen des Begründungsgebots gemäß § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB gerecht werdenden Weise der Öffentlichkeit zugänglich.

29            2. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerhaft angenommen, die Klägerin sei gegenüber dem Beklagten für die geltend gemachten Ansprüche nicht aktiv legitimiert, weil die Abtretung der hier streitgegenständlichen Forderungen an die Klägerin wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot (§ 3 RDG) nach § 134 BGB nichtig sei. Nach der Sichtweise des Berufungsgerichts sind die über die Internetseite "www.            .de" angebotenen und im Streitfall für die Mieter erbrachten außergerichtlichen Rechtsdienstleistungen von der Registrierung der Klägerin als Inkassodienstleisterin gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG nicht erfasst, weil sie im Wesentlichen nicht auf die gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG in der vor dem 1. Oktober 2021 geltenden Fassung des Gesetzes zur Förderung verbrauchergerechter Angebote im Rechtsdienstleistungsmarkt vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3415; im Folgenden: aF) gestattete Einziehung von Forderungen gerichtet seien, sondern auf eine (nicht gestattete) Forderungsabwehr. Dies trifft nicht zu.

30            Entgegen der vom Berufungsgericht nach wie vor vertretenen Auffassung sind die Voraussetzungen einer Nichtigkeit nach § 134 BGB in Verbindung mit den Bestimmungen des § 3 RDG sowie der § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF nicht gegeben. Denn die von der Klägerin, die als Inkassodienstleisterin bei der zuständigen Behörde registriert ist, für die Mieter erbrachten Tätigkeiten sind durch die nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF erteilte Befugnis zur Erbringung von Rechtsdienstleistungen im Bereich der Inkassodienstleistungen (noch) gedeckt (grundlegend hierzu Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 97 ff.). Dies hat der Senat bereits vor der Verkündung des Berufungsurteils durch seine Urteile vom 8. April 2020 (VIII ZR 130/19, WM 2020, 991 Rn. 30 ff.), vom 6. Mai

2020 (VIII ZR 120/19, juris Rn. 30 ff.) sowie vom 27. Mai 2020 (VIII ZR 31/19, WuM 2020, 645 Rn. 24 ff.; VIII ZR 121/19, juris Rn. 24 ff.; VIII ZR 128/19, juris Rn. 25 ff.; VIII ZR 129/19, ZIP 2020, 1619 Rn. 25 ff.), denen Entscheidungen der auch für den Streitfall zuständigen Berufungskammer zugrunde liegen, bekräftigt (siehe ferner Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 43 ff.).

31 a) Anders als das Berufungsgericht meint, kann eine Überschreitung der Inkassodienstleistungsbefugnis der Klägerin nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF nicht damit begründet werden, die Rückforderung einer von dem Mieter an den Vermieter unter Vorbehalt gezahlten überhöhten Miete könne nicht mehr als eigenständige Inkassodienstleistung im Sinne des Rechtsdienstleistungsgesetzes beurteilt werden, wenn der Auftrag des Mieters an die für ihn handelnde Klägerin darüber hinausgehend laute, für ihn die "Mietpreisbremse" bei den Vermietern durchzusetzen und die im Wohnungsmietvertrag vereinbarte Miete auf das höchstzulässige Maß herabzusetzen. Zu Unrecht stellt das Berufungsgericht darauf ab, unter den gegebenen Umständen falle die Rückforderung der überhöhten Miete wirtschaftlich nur unerheblich ins Gewicht, so dass die Tätigkeit der Klägerin im Wesentlichen auf die Abwehr von Ansprüchen gerichtet sei (ebenso zunächst LG Berlin, Urteil vom 29. April 2020 - 64 S 95/19, juris Rn. 21 ff. [teilweise aufgehoben durch Senatsurteil vom 23. März 2022 - VIII ZR 133/20, zur Veröffentlichung bestimmt]; später aufgegeben durch LG Berlin, Urteil vom 9. September 2020 - 64 S 44/19, juris Rn. 4).

32 Diese Argumentation ist rechtsfehlerhaft und verschließt sich der Rechtsprechung des Senats, der in seinem grundlegenden Urteil vom 27. November 2019 (VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 162) entschieden hat, dass eine Überschreitung der Inkassodienstleistungsbefugnis der Klägerin nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF (auch) nicht aus dem Umstand folgt,

dass die Klägerin in ihrem Rügeschreiben den Vermieter zusätzlich dazu aufgefordert hat, künftig von dem Mieter nicht mehr die von der Klägerin als überhöht gerügte Miete zu verlangen, sondern diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen.

33 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 (Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 96, 219). 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 (Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, aaO Rn. 162; ebenso Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 31/19, WuM 2020, 645 Rn. 26 ff.; VIII ZR 121/19, juris Rn. 27 ff.; VIII ZR 128/19, juris Rn. 27 ff.; VIII ZR 129/19, ZIP 2020, 1619 Rn. 27 ff.).

34 b) Neue Gesichtspunkte, die Veranlassung geben könnten, von den die Senatsrechtsprechung tragenden Grundsätzen abzuweichen, hat das Berufungsgericht nicht aufgezeigt.

35 aa) Zwar ist die Annahme einer Nichtigkeit nach § 134 BGB im Fall einer Überschreitung der Inkassodienstleistungsbefugnis nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG in erster Linie dem Tatrichter auf der Grundlage einer umfassenden Würdigung der Gesamtumstände vorbehalten (Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 91). Das Berufungsurteil beruht jedoch - anders als es vorgibt - nicht auf einer der revisionsgerichtlichen Überprüfung nur

eingeschränkt zugänglichen tatrichterlichen Würdigung. Zunächst ist zu berücksichtigen, dass die hinsichtlich der Tätigkeit der Klägerin getroffenen Abreden ihre Grundlage in den von ihr verwendeten und in den Vertrag mit den Mietern einbezogenen Allgemeinen Geschäftsbedingungen haben. Deren Auslegung kann der Senat selbst vornehmen, da Allgemeine Geschäftsbedingungen wie reversible Rechtsnormen von dem Revisionsgericht frei auszulegen sind (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Urteile vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13, NZM 2015, 79 Rn. 16; vom 23. August 2018 - III ZR 192/17, NJW 2019, 47 Rn. 16; vom 18. Juni 2019 - XI ZR 768/17, BGHZ 222, 240 Rn. 39; vom 10. Juni 2020 - VIII ZR 289/19, WM 2020, 1840 Rn. 25; jeweils mwN). Vom Inhalt der Allgemeinen Geschäftsbedingungen etwa abweichenden Sachvortrag der Parteien hat das Berufungsgericht nicht festgestellt.

36           Zudem hat das Berufungsgericht den Streitstoff rechtsfehlerhaft gewürdigt. Der Gesichtspunkt, dass die Rückzahlungsforderung der Klägerin - im Streitfall nicht anders als in den bisher vom Senat entschiedenen Fällen (vgl. etwa Senatsurteile vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 9; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 9) - nicht unerheblich geringer ist als die von ihr geltend gemachten außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten, die im Wesentlichen auf dem Begehren beruhen, die Miete künftig auf das zulässige Maß herabzusetzen, macht das Begehren der Klägerin nicht zu einer Maßnahme der Forderungsabwehr. Die tatrichterliche Würdigung kann zwar - worauf das Berufungsgericht sich hier ohne Erfolg zurückziehen möchte - vom Revisionsgericht regelmäßig nur darauf überprüft werden, ob das Berufungsgericht Rechtsbegriffe verkannt oder sonst unzutreffende Maßstäbe angelegt hat, ob es Denkgesetze und allgemeine Erfahrungssätze hinreichend beachtet hat oder ihm von der Revision gerügte Verfahrensverstöße unterlaufen sind, indem es etwa wesentliche tatsächliche Umstände übersehen oder nicht vollständig gewürdigt hat (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 26. Mai 2021 - VIII ZR

93/20, juris Rn. 44; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, NJW-RR 2021, 1017 Rn. 35; jeweils mwN). Solche Rechtsfehler sind dem Berufungsgericht indes unterlaufen.

37           bb) Das Berufungsgericht meint im Wesentlichen, die Rückforderung der überzahlten Miete und der anteiligen Kautions fallende wirtschaftlich nicht gegenüber der angestrebten Absenkung der Miete ins Gewicht. Im Kern sei die Tätigkeit der Klägerin auf die Absenkung der Miete und damit auf die Forderungsabwehr gerichtet. Dies folge bereits daraus, dass die Klägerin in ihrem Internetauftritt einen Button mit der Bezeichnung "Mietsenkung beauftragen" verwendet. Zudem übernehme sie gegenüber ihrem Vertragspartner in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen unter anderem die Durchsetzung "des Anspruchs auf Feststellung der Unwirksamkeit der Miete, soweit er die zulässige Miete übersteigt"; entsprechendes sei in der der Klägerin erteilten Vollmacht vorgesehen. Diese Sichtweise ist rechtsfehlerhaft.

38           (1) Zwar lag den vor der Verkündung des Berufungsurteils ergangenen Senatsurteilen - anders als hier - die Verwendung eines Buttons zugrunde, den die Klägerin nicht mit der Aufschrift "Mietsenkung beauftragen", sondern verallgemeinernd mit der Aufschrift "Auftrag verbindlich erteilen" versehen hatte (siehe Senatsurteile vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 3; vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19, WM 2020, 991 Rn. 3; vom 6. Mai 2020 - VIII ZR 120/19, juris Rn. 3; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 3; VIII ZR 31/19, WuM 2020, 645 Rn. 3; VIII ZR 121/19, juris Rn. 3; VIII ZR 128/19, juris Rn. 3; VIII ZR 129/19, ZIP 2020, 1619 Rn. 3). Dies rechtfertigt indes keine abweichende rechtliche Beurteilung, denn der in den vorgenannten Fällen maßgebliche, sich aus den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin und der ihr erteilten Vollmacht ergebende Auftragsinhalt unterscheidet sich nicht von der hier gegebenen Fallkonstellation (siehe Senatsurteile vom 27. November

2019 - VIII ZR 285/18, aaO; vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19, aaO; vom 6. Mai 2020 - VIII ZR 120/19, aaO; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO; VIII ZR 31/19, aaO; VIII ZR 121/19, aaO; VIII ZR 128/19, aaO; VIII ZR 129/19, aaO).

39

Das Berufungsgericht blendet nicht nur die Besonderheiten des Dauerschuldverhältnisses, sondern weitere wesentliche Umstände der gegebenen Fallgestaltung aus, denn bei unverändertem Verhalten des Vermieters hätte dieser in Zukunft Monat für Monat ein gleichartiges Rückforderungsverlangen der Mieter zu vergegenwärtigen. Damit besteht ein enger inhaltlicher Zusammenhang der Mietsenkung mit der Forderungseinziehung, weil das Verlangen, die Miete zukünftig auf das zulässige Maß herabzusetzen, ersichtlich dazu dient, weitere Rückforderungsansprüche gegen den Beklagten zu vermeiden (vgl. Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 162; ebenso Tolksdorf, ZIP 2021, 2049, 2054 f.; Deckenbrock/Henssler/Rillig, RDG, 5. Aufl., § 10 Rn. 45p; siehe auch Stadler, JZ 2020, 321, 323; anders Römermann, VuR 2020, 43, 50; BeckOK-BGB/Schüller, Stand: 1. Februar 2022, § 556d Rn. 56 f.). Die Rückforderung der überzahlten Miete und das darin bereits angelegte, in die Zukunft gerichtete Herabsetzungsbegehren bilden - auch aus Sicht des Mieters - eine sinnvoll nicht voneinander zu trennende Einheit. Das Herabsetzungsverlangen ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht eine Reaktion auf das aus dem Mietvertrag resultierende Zahlungsverlangen des Vermieters, sondern 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 - anders als das Berufungsgericht vordergründig annimmt - nicht um eine Forderungsabwehr, sondern um eine Form der Forderungsdurchsetzung.

- 40 Dies entspricht der gesetzlichen Ausgestaltung der "Mietpreisbremse" durch das am 1. Juni 2015 in Kraft getretene Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610; Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG). Die gesetzliche Regelung stellt auf das Rückforderungsverlangen - und damit auf die Forderungseinziehung - ab, indem sie an den Rückforderungsanspruch des Mieters anknüpft. § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB stellt insoweit klar, dass der Mieter die zu viel gezahlte Miete (nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung) "herausverlangen" kann. § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB bestimmt, dass der Mieter eine überzahlte Miete nur "zurückverlangen" kann, wenn er einen Verstoß gegen die Regelungen der §§ 556d ff. BGB gerügt hat. Damit hat bereits der Gesetzgeber die Forderungseinziehung in den Vordergrund gestellt, ohne dass etwaige weitergehende Ansprüche ausgeschlossen sind (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsnovellierungsgesetz, BT-Drucks. 18/3121, S. 33).
- 41 Zu Unrecht stellt das Berufungsgericht auf einen wirtschaftlichen Vergleich des Gebührenstreitwerts des Rückzahlungsverlangens und des Herabsetzungsbegehrens ab. Für die rechtliche Einordnung der Tätigkeit der Klägerin als Inkasodienstleistung macht es keinen Unterschied, ob sie sich Rückzahlungsansprüche nur für wenige Monate oder für zahlreiche Monate abtreten lässt, zumal das mit der Rückforderung verbundene Herabsetzungsbegehren den Umfang der Tätigkeit der Klägerin allenfalls unwesentlich erhöht und eine rechtliche Prüfung, die über das Rückforderungsverlangen hinausginge, und erst recht eine rechtliche Prüfung des Inhalts des Mietvertrags (vgl. dazu Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 219) nicht erfordert.
- 42 (2) Anders als das Berufungsgericht meint, lässt sich auch aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 13. Juli 2021 (II ZR 84/20, BGHZ 230, 255), mit

dem der Bundesgerichtshof die Zulässigkeit des sogenannten "Sammelklage-Inkassos" bejaht hat, nicht herleiten, die Klägerin werde inkassofremd tätig.

43           Gegenstand dieser Entscheidung waren Schadensersatzansprüche aus § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 15a Abs. 1 Satz 1 und 2 InsO in der Fassung des Gesetzes vom 23. Oktober 2008 (BGBl. I S. 2016), die ein Inkassodienstleister im Wege des sogenannten "Sammelklage-Inkassos" aus abgetretenem Recht von Kunden einer insolvent gewordenen Fluggesellschaft gegen den Executive Director der Komplementär-Gesellschaft der Schuldnerin mit der Behauptung erhoben hatte, dieser habe den Insolvenzantrag für die Schuldnerin nicht rechtzeitig gestellt.

44           Anders als die Vorinstanzen hat der Bundesgerichtshof das sogenannte "Sammelklage-Inkasso" als zulässige Inkassodienstleistung beurteilt, weil der Schutzzweck des Rechtsdienstleistungsgesetzes es gebiete, insbesondere unter Berücksichtigung der Berufsausübungsfreiheit des Inkassodienstleiters (Art. 12 Abs. 1 GG), den Begriff der Inkassodienstleistung so auszulegen, dass auch Geschäftsmodelle, die ausschließlich oder vorrangig auf die gerichtliche Einziehung der Forderung abzielen, umfasst sind. Dies gelte regelmäßig auch dann, wenn das Geschäftsmodell eine Bündelung einer Vielzahl von Einzelforderungen vorsehe (BGH, Urteil vom 13. Juli 2021 - II ZR 84/20, aaO Rn. 22).

45           Soweit der Bundesgerichtshof in dem vorgenannten Urteil ausgesprochen hat, der Inkassobegriff der § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF umfasse Geschäftsmodelle, die ausschließlich oder vorrangig auf eine gerichtliche Einziehung der Forderung abzielten (Urteil vom 13. Juli 2021 - II ZR 84/20, aaO Rn. 16, siehe auch Rn. 20, 22, 31, 41), hat er den Begriff der Inkassodienstleistung im Sinne von § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF nicht etwa einschränken wollen, sondern hat ihn im Gegenteil weit ver-

standen. Zudem betrifft das Urteil nicht die hier maßgebliche Abgrenzung zwischen Forderungseinziehung und Forderungsabwehr, sondern die Zulässigkeit des "Sammelklage-Inkassos".

46 (3) Unbehelflich ist auch der Hinweis des Berufungsgerichts, dass die Klägerin ausweislich Nr. 3.1 ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine Provision in Höhe von einem Drittel der ersparten Jahresmiete verlange. Dies ist, anders als das Berufungsgericht meint, aufgrund des engen Zusammenhangs zwischen der Rückforderung überzahlter Miete und dem Begehren, die Miete künftig auf das zulässige Maß zu senken, aus den vorgenannten Gründen kein Beleg für eine im Kern inkassofremde Tätigkeit. Abgesehen davon macht die Klägerin insoweit lediglich von ihrer Befugnis zur Vereinbarung eines Erfolgshonorars Gebrauch (Senatsurteile vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 176 ff.; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 64; jeweils mwN; zur Zulässigkeit der Vereinbarung eines Erfolgshonorars durch Inkassodienstleister siehe bereits BGH, Beschluss vom 9. Juni 2008 - AnwSt(R) 5/05, juris Rn. 14).

47 (4) Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass der der Klägerin abgetretene und mit der Klage geltend gemachte Anspruch auf Erstattung vorgegerichtlicher Rechtsverfolgungskosten (in Gestalt einer Geschäftsgebühr nach § 2 Abs. 1 RVG, Nr. 2300 VV RVG, 1008 VV RVG) überwiegend nicht auf dem Gebührenwert des Rückforderungsbegehrens beruht, sondern auf dem Wert der geforderten monatlichen Mietsenkung. Auch dieser Umstand gestattet nicht die Schlussfolgerung, die Klägerin werde inkassofremd tätig. Denn insoweit macht sie in zulässiger Weise lediglich von dem ihr gemäß § 4 Abs. 5 des Einführungsgesetzes zum Rechtsdienstleistungsgesetz - RDGEG - in der hier maßgeblichen, vor dem 1. Oktober 2021 geltenden Fassung (im Folgenden: aF) eingeräumten

Recht Gebrauch, wonach ein Inkassodienstleister für seine vorgerichtliche Tätigkeit die Gebühren beanspruchen darf, die auch ein Rechtsanwalt verlangen könnte. Dazu gehört auch der 42-fache Überschreibungsbetrag für das Verlangen auf Erklärung, dass die Miete künftig auf das zulässige Maß herabgesetzt wird (§ 48 Abs. 1 GKG, § 9 ZPO; Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 117; vgl. auch Skupin, GRUR-Prax 2021, 38).

48 c) Ebenfalls rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht sich (ohne nähere Begründung) auf den Standpunkt gestellt, die Inkassobefugnis der Klägerin sei auch deshalb einzuschränken, weil ihre Tätigkeit auf eine unzulässige Umgehung des anwaltlichen Berufs- und Vergütungsrechts abziele.

49 Es trifft zwar zu, dass die berufsrechtliche Regulierung der registrierten Inkassodienstleister im Vergleich zur Rechtsanwaltschaft weniger streng ausgestaltet ist. So war es etwa Rechtsanwälten in dem hier maßgeblichen Zeitraum (vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Förderung verbrauchergerechter Angebote im Rechtsdienstleistungsmarkt vom 10. August 2021) berufsrechtlich - von Ausnahmen abgesehen - weder gestattet, mit ihren Mandanten ein Erfolgshonorar zu vereinbaren (§ 49b Abs. 2 Satz 1 BRAO, § 4a RVG; jeweils in der vor dem 1. Oktober 2021 geltenden Fassung), noch den Mandanten im Fall einer Erfolglosigkeit der Inkassotätigkeit eine Freihaltung von den entstandenen Kosten zuzusagen (§ 49b Abs. 2 Satz 2 BRAO aF; dazu BGH, Urteile vom 20. Juni 2016 - AnwZ (Brfg) 26/14, NJW 2016, 3105 Rn. 17; vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 171).

50 Indes lässt sich eine Einschränkung der Inkassobefugnis der Klägerin - auch unter Berücksichtigung des allgemeinen Gleichheitssatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) - aus unter Umständen nicht gänzlich von der Hand zu weisenden Widersprüchen, die sich aus der eher strengen Regulierung des anwaltlichen Berufsrechts im Vergleich zu Inkassodienstleistern ergeben mögen (vgl. Henssler in

Deckenbrock/Henssler, RDG, 5. Aufl., Einleitung Rn. 47j), nicht herleiten, zumal es sich bei Inkassodienstleistern im Gegensatz zu Rechtsanwälten nicht um Organe der Rechtspflege handelt (BT-Drucks. 16/3655, S. 67). Dies hat der Senat bereits vor der Verkündung des Berufungsurteils wiederholt ausgesprochen (Senatsurteile vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 170 ff., 185 f.; vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19, WM 2020, 991 Rn. 69 ff.; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 63; siehe auch BGH, Urteil vom 13. Juli 2021 - II ZR 84/20, BGHZ 230, 255 Rn. 39).

51           3. Das Urteil des Berufungsgerichts stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO).

52           a) Zwar ist die Beauftragung der Klägerin durch die Mieter und die von diesen erklärte Abtretung nicht wirksam auf elektronischem Wege erfolgt. Denn dies setzte gemäß § 312j Abs. 3 Satz 2, Abs. 4 BGB voraus, dass die Klägerin den auf ihrer Internetseite verwendeten Button mit den Wörtern "zahlungspflichtig bestellen" oder mit einer entsprechenden eindeutigen Formulierung beschriftet hätte.

53           aa) Gemäß § 312j Abs. 4 BGB kommt ein Verbrauchervertrag im elektronischen Geschäftsverkehr, der eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand hat (§ 312j Abs. 2 BGB), nur zustande, wenn der Unternehmer seine Pflicht aus § 312j Abs. 3 BGB erfüllt. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin wird der Mieter - anders als in den Senatsurteilen vom 19. Januar 2022 (VIII ZR 123/21, ZIP 2022, 378; VIII ZR 124/21, juris, und VIII ZR 196/21, juris) und den weiteren Senatsurteilen vom 30. März 2022 (VIII ZR 358/20 und VIII ZR 121/21; jeweils zur Veröffentlichung bestimmt) zugrundeliegenden Fällen - bei Erfolglosigkeit der Tätigkeit der Klägerin nicht von sämtlichen Kosten freigehalten (Nr. 3.2 und 3.3 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen). Vielmehr hat er stets ab Mahnung des Vermieters eine

Gebühr in der Höhe zu entrichten, wie sie einem Rechtsanwalt nach den Vorschriften des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes zustünde. Damit liegt ohne Weiteres eine entgeltliche Leistung des Unternehmers im Sinne von § 312j Abs. 2 BGB und von § 312 Abs. 1 BGB (in der bis zum 31. Dezember 2021 geltenden Fassung) vor.

54           bb) Da die Entgeltlichkeit - im Gegensatz zu den Fallgestaltungen in den Verfahren VIII ZR 358/20, VIII ZR 121/21, VIII ZR 123/21, VIII ZR 124/21 und VIII ZR 196/21 - nicht auf ein reines Erfolgshonorar beschränkt ist, kommt vorliegend - anders als in den genannten Fällen (vgl. etwa Senatsurteil vom 19. Januar 2022 - VIII ZR 123/21, aaO Rn. 53 ff.) - eine am Schutzzweck des § 312j BGB orientierte einschränkende Auslegung dieser Vorschrift nicht in Betracht. Die Klägerin hätte sich daher nicht mit der Aufschrift "Mietsenkung beauftragen" auf dem auf ihrer Internetseite installierten Button begnügen dürfen. Vielmehr hätte sie auf der Schaltfläche eine Aufschrift "kostenpflichtig beauftragen" oder eine ähnliche Formulierung anbringen müssen, aus der unmissverständlich hervorgeht, dass die Leistung der Klägerin in jedem Fall entgeltlich ist. Da sie dies nicht getan hat, ist die Klägerin auf elektronischem Wege nicht rechtswirksam beauftragt worden (§ 312j Abs. 4 BGB). Ob § 312j Abs. 3 Satz 2, Abs. 4 BGB auch auf die Abtretung als Erfüllungsgeschäft Anwendung findet, kann offenbleiben. Denn die Unwirksamkeit des Grundgeschäfts hat gemäß § 139 BGB unter den hier gegebenen Umständen, in denen Beauftragung und Abtretung als einheitliches Geschäft ausgestaltet sind, zur Folge, dass auch die Abtretung unwirksam ist.

55           cc) Die Unwirksamkeit der auf elektronischem Wege erklärten Abtretung ist jedoch unschädlich, weil die Mieter durch die von ihnen unterzeichnete Vertragsurkunde vom 24. Januar 2018, in der sie die Abtretung ihrer Ansprüche vorsorglich "bestätigt und wiederholt" sowie zusätzlich bereits erfolgte Rechts-

handlungen der Klägerin "rückwirkend genehmigt" hat, (erneut) ihr Einverständnis mit der Erbringung einer Rechtsdienstleistung durch die Klägerin sowie eine Abtretung der dort beschriebenen Ansprüche erklärt hat (vgl. Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 34 f.). Die Klägerin hat das darin liegende Angebot der Mieter gemäß § 151 BGB angenommen. Aus den abgegebenen Erklärungen wird deutlich, dass die Mieter bei der Unterzeichnung der Urkunde auch mit dem Erklärungsbewusstsein gehandelt haben, die Klägerin für den Fall der Unwirksamkeit der zuvor durch Anklicken der Schaltfläche auf der Internetseite der Klägerin erfolgten Erklärungen rückwirkend mit einer Verfolgung möglicher Ansprüche zu beauftragen und diese in dem beschriebenen Umfang an die Klägerin abzutreten.

56            b) Das angefochtene Urteil stellt sich auch nicht teilweise - im Hinblick auf den Rückzahlungsanspruch für den Monat November 2018 und darauf entfallende vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten - als richtig dar, weil, wie das Amtsgericht gemeint hat, die von der Klägerin mit Schreiben vom 9. Juli 2018 erhobene Rüge für diesen Monat keine Wirksamkeit mehr entfalte, nachdem am 1. November 2018 eine neue Mietstaffel begonnen und die Klägerin in dieser Mietstaffel eine erneute Rüge nicht erhoben hat.

57            Entgegen der - vom Berufungsgericht in seinem Hinweisbeschluss vom 13. Juli 2021 geteilten - Ansicht des Amtsgerichts (ebenso AG Charlottenburg, Urteil vom 28. Oktober 2021 - 239 C 85/21, juris Rn. 31) musste die - hier während des Laufs der zweiten Mietstaffel - erhobene Rüge nach Ablauf dieser Mietstaffel nicht wiederholt werden, sondern erfasst auch die Folgestaffel. Das Amtsgericht hat zur Begründung seiner abweichenden Auffassung die Vorschrift des § 557a Abs. 4 Satz 1 BGB herangezogen, wonach die Vorschriften der §§ 556d bis 556g BGB auf jede Mietstaffel anzuwenden sind. Daraus hat das Amtsgericht gefolgert, bei Staffelmietvereinbarungen sei die Rüge eines

Verstoßes gegen die Mietbegrenzung gesondert während jeder Staffel zu erheben und müsse deshalb gegebenenfalls wiederholt werden. Diese rechtliche Beurteilung trifft nicht zu.

58           Allerdings könnte der Wortlaut des § 557a Abs. 4 Satz 1 BGB, der auch schon während der Geltung des § 556g Abs. 2 BGB aF bestimmte, dass die "§§ 556d bis 556g [...] auf jede Mietstaffel" anzuwenden sind, dafür sprechen, dass bei einer vereinbarten Staffelmiete der Rückzahlungsanspruch des Mieters wegen eines Verstoßes des Vermieters gegen die Mietbegrenzung nur dann entsteht, wenn der Mieter eine Rüge in jeder Mietstaffel erhebt, so dass er eine bereits erhobene Rüge in der folgenden Mietstaffel wiederholen müsste. Indes ist der Wortlaut des § 557a Abs. 4 BGB nicht eindeutig. Vielmehr spricht der enge Zusammenhang mit Satz 2 dieser Bestimmung dafür, dass dem Gesetzgeber nicht daran gelegen war, das Rügeerfordernis zu Lasten des Mieters auszudehnen, sondern er nur die Berechnung der zulässigen Miethöhe bei vereinbarter Staffelmiete konkretisieren wollte. Denn § 557a Abs. 4 Satz 2 BGB stellt ausdrücklich auf die "Berechnung" der Miete ab und bestimmt, dass für die "Berechnung" der nach § 556d Abs. 1 BGB zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt maßgeblich ist, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird.

59           Gegen das Erfordernis, eine einmal erhobene Rüge nach Ablauf einer Mietstaffel zu wiederholen, sprechen insbesondere der Regelungszweck des § 557a Abs. 4 BGB sowie der Sinn und Zweck des Rügeerfordernisses gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF. Die Bestimmung des § 557a Abs. 4 BGB soll gewährleisten, dass nicht nur die erste vereinbarte Miete (hierfür gilt § 556d BGB unmittelbar), sondern auch alle für die folgenden Staffeln vereinbarten Mieten grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen (vgl.

BT-Drucks. 18/3121, S. 34 f.). Dies hat der Gesetzgeber ausweislich der Gesetzesmaterialien deshalb als erforderlich erachtet, weil er zugunsten des Mieters verhindern wollte, dass die Mietbegrenzung des § 556d BGB durch Staffelmietvereinbarungen, die erhebliche Preissprünge zulassen, faktisch umgangen wird (BT-Drucks. 18/3121, S. 16, 34). Der Gesetzgeber beabsichtigte daher nicht, die Anforderungen an das Rückzahlungsverlangen zu Lasten des Mieters zu erhöhen.

60 Dies entspricht, worauf die Revision mit Recht hinweist, auch dem Sinn und Zweck der Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF. Nach dem in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gekommenen Regelungszweck soll die Erhebung einer (qualifizierten) Rüge dazu dienen, den Vermieter darüber in Kenntnis zu setzen, aus welchen Gründen, in welcher Höhe und ab welchem Zeitpunkt eine Rückerstattung verlangt wird (Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 98; VIII ZR 31/19, WuM 2020, 645 Rn. 41). Auch dieser Gesetzeszweck gebietet es, bei vereinbarter Staffelmiete einer Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF die Fortwirkung für weitere Mietstaffeln nicht abzusprechen. Denn der Vermieter darf bei Erhebung einer Rüge, die sich gegen die Höhe der Miete einer niedrigeren Staffelstufe richtet, grundsätzlich nicht davon ausgehen, dass der Mieter die für nachfolgende Mietstaffeln vereinbarte höhere Miete billigen will.

61 4. In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen hat das Berufungsgericht ebenfalls rechtsfehlerhaft den von der Klägerin aus abgetretenem Recht erhobenen Anspruch auf Zahlung von außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten (nebst Zinsen) gemäß § 280 Abs. 1, § 249 Abs. 1, § 398 BGB, § 4 Abs. 5 RDGEG aF als unbegründet zurückgewiesen.

III.

62 Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht keine Feststellungen zur inhaltlichen Berechtigung der geltend gemachten Ansprüche (einschließlich der Klageerweiterung) getroffen hat. Sie ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

63 Gemäß § 563 Abs. 2 ZPO hat das Berufungsgericht seiner Entscheidung die rechtliche Beurteilung des Senats zugrunde zu legen. Es hat insbesondere zu beachten, dass die Klägerin inkassofremde Dienstleistungen (§ 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF, § 4 Abs. 5 RDGEG aF) nicht erbringt, so dass die Abtretung der streitgegenständlichen Ansprüche der Mieter an die Klägerin nicht gemäß § 134 BGB, § 2 Abs. 1, §§ 3, 10 RDG nichtig ist.

64 Ferner weist der Senat darauf hin, dass das Berufungsgericht im Hinblick auf den von der Klägerin aus abgetretenem Recht geltend gemachten Anspruch auf Zahlung von außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten (§ 280 Abs. 1, § 249 Abs. 1, § 398 BGB, § 4 Abs. 5 RDGEG aF) die Grundsätze des Senatsurteils vom 27. Mai 2020 (VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 113 ff.) zu beachten haben wird.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen dieses Versäumnisurteil steht der säumigen Partei der Einspruch zu. Dieser ist von einem bei dem Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt binnen einer Notfrist von zwei Wochen ab der Zustellung des Versäumnisurteils bei dem Bundesgerichtshof, Karlsruhe, durch Einreichung einer Einspruchsschrift einzulegen.

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Wiegand

Dr. Reichelt

Vorinstanzen:

AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 11.05.2021 - 8 C 139/20 -

LG Berlin, Entscheidung vom 02.09.2021 - 67 S 128/21 -