



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 31/19

Verkündet am:  
27. Mai 2020  
Reiter,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

BGB §§ 134, 398, 399 Alt. 1, § 556d Abs. 1, § 556g Abs. 1 Satz 3, Abs. 2, 3 Satz 1;  
RDG § 2 Abs. 2 Satz 1, §§ 3, 4, 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1

- a) Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters, der Ansprüche des Mieters aus der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d, 556g BGB) im Wege der Abtretung verfolgt (im Anschluss an Senatsurteile vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, NJW 2020, 208 Rn. 97 ff., 143 ff., zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt; vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19, WM 2020, 991 Rn. 30 ff.; vom 6. Mai 2020 - VIII ZR 120/19, unter II 2, zur Veröffentlichung bestimmt; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, unter II 3, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt, sowie VIII ZR 121/19, VIII ZR 128/19 und VIII ZR 129/19, jeweils unter II 2 und zur Veröffentlichung bestimmt).
- b) Eine Überschreitung der Inkassodienstleistungsbefugnis nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG folgt (auch) nicht aus dem Umstand, dass der Inkassodienstleister im Rahmen der von ihm für den Mieter gemäß § 556d Abs. 2 BGB erhobenen Rüge eines Verstoßes gegen die Vorschriften der Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) den Vermieter nicht nur zur Rückerstattung zu viel gezahlter Miete, sondern zusätzlich dazu auffordert, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen
- ECLI:DE:BGH:2020:270520UVIIIZR31.19.0

Höchstbetrag herabzusetzen. Diese Aufforderung ist nicht als eine - einem registrierten Inkassodienstleister nicht gestattete - Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen; es handelt sich bei ihr nicht um eine Reaktion auf ein Verlangen des Vermieters, sondern um eine in engem Zusammenhang mit der von dem Inkassodienstleister zulässigerweise erhobenen Rüge und dem von ihm 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 (Bestätigung des Senatsurteils vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, aaO Rn. 162; Anschluss an Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 121/19, VIII ZR 128/19 und VIII ZR 129/19, jeweils aaO unter II 2 b).

- c) Eine zum Ausschluss einer Abtretung führende Inhaltsänderung ist nicht nur bei höchstpersönlichen oder unselbständigen akzessorischen Ansprüchen, sondern auch dann anzunehmen, wenn ein Gläubigerwechsel zwar rechtlich vorstellbar ist, das Interesse des Schuldners an der Beibehaltung einer bestimmten Gläubigerposition aber besonders schutzwürdig ist. Eine solche Schutzwürdigkeit besteht jedoch nicht bei einer bereicherungsrechtlichen Rückforderung zu viel gezahlter Miete nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB (im Anschluss an Senatsurteile vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19, aaO Rn. 77 f., vom 6. Mai 2020 - VIII ZR 120/19, aaO unter II 3 a sowie vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 121/19, VIII ZR 128/19 und VIII ZR 129/19, jeweils aaO unter II 3).

BGH, Versäumnisurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 31/19 - LG Berlin  
AG Berlin-Mitte

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Mai 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Fetzer, die Richter Dr. Bünger und Kosziol sowie die Richterin Wiegand

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 67 - vom 24. Januar 2019 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als hinsichtlich des Antrags auf Herausgabe zu viel gezahlter Miete in Höhe von 223,07 € nebst Zinsen zum Nachteil der Klägerin entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an die Zivilkammer 65 des Berufungsgerichts 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 Wohnraummieterinnen gegenüber der beklagten Vermieterin wegen eines behaupteten Verstoßes gegen die Begrenzung der Miethöhe (§ 556d BGB) - soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse - einen Anspruch auf

Rückzahlung zu viel gezahlter Miete für den Monat September 2017 in Höhe von 223,07 € nebst Zinsen geltend.

2            Zwischen der Beklagten und Frau A. sowie Frau G. (im Folgenden: Mieterinnen) besteht seit dem 15. Juli 2017 ein Mietverhältnis über eine 60,55 m<sup>2</sup> große Wohnung in Berlin. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete beträgt monatlich 726,60 €.

3            Die Klägerin bietet über die von ihr betriebene Internetseite "www.wenigermiete.de" unter anderem die softwarebasierte Möglichkeit an, nach Eingabe entsprechender Wohnungsdaten mittels eines "Mietpreisrechners" online - zunächst unentgeltlich - die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel für eine den Angaben entsprechende Wohnung zu ermitteln. Nach Durchführung der Berechnung besteht für den Anwender weiter die Möglichkeit, die Klägerin gemäß ihrer hier zugrunde liegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen durch Klicken des Buttons "Auftrag verbindlich erteilen" in Gestalt eines "entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrages" mit der außergerichtlichen Durchsetzung von Forderungen sowie etwaiger Feststellungsbegehren gegen seinen Vermieter "im Zusammenhang mit der sogenannten Mietpreisbremse" - insbesondere der Auskunftsansprüche, des Anspruchs auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete, des Anspruchs auf Feststellung der Unwirksamkeit 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 - zu beauftragen.

4            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 fälligen Monatsmieten - "zum Zweck der

Durchsetzung" treuhänderisch und unwiderruflich an die Klägerin ab. Die Klägerin versucht sodann, die vorbezeichneten Ansprüche außergerichtlich durchzusetzen. Führt dies nicht zum Erfolg, kann sie "bei entsprechenden Erfolgsaussichten" einen Vertragsanwalt mit der anwaltlichen und gegebenenfalls auch gerichtlichen Durchsetzung der Ansprüche beauftragen, wobei sie die Kosten hierfür übernimmt.

5 Als Vergütung ("Provision") erhält die Klägerin nach ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Falle des Erfolges ihrer außergerichtlichen Bemühungen einen Anteil an der erreichten Mietrückzahlung in Höhe eines Drittels "der ersparten Jahresmiete", mithin die "Ersparnis für 4 Monate". Zudem erhält sie für das Abfassen eines Mahnschreibens an den Vermieter eine Vergütung in der Höhe, wie sie einem Rechtsanwalt nach den Vorschriften des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) zustehen würde. Zahlungsansprüche hieraus macht sie jedoch nicht gegen den Mieter, sondern - aufgrund einer Abtretung eines möglichen Freistellungsanspruchs des Mieters gegen den Vermieter - gegen letzteren geltend. Bleiben die Bemühungen der Klägerin erfolglos, entstehen für den Mieter - auch in den Fällen der Beauftragung eines Rechtsanwalts und der gerichtlichen Geltendmachung der Forderungen - keine Kosten.

6 Gerichtliche und außergerichtliche Vergleiche schließt die Klägerin nach ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen grundsätzlich nur mit Zustimmung des Mieters. Ohne Rücksprache mit diesem kann die Klägerin jedoch Vergleichsangebote, bei denen der Vermieter weniger als 70 % der begehrten Mietherabsetzung anbietet, ablehnen. Im Falle eines Vergleichs werden die anwaltlichen und die gegebenenfalls angefallenen gerichtlichen Kosten von dem vereinbarten Vergleichsbetrag abgezogen, falls diese nicht vom Vermieter übernommen wurden.

- 7 Die Mieterinnen beauftragten die Klägerin - unter Einbeziehung ihrer vorstehend genannten Allgemeinen Geschäftsbedingungen - mit der Durchsetzung etwaiger Ansprüche gegen die Beklagte wegen Verstoßes gegen die Miethöhenbegrenzung (§ 556d BGB) und traten dazu diese Ansprüche gegen die Beklagte an die Klägerin ab. Mit Schreiben vom 31. Juli 2017 rügte die Klägerin gegenüber der Beklagten - unter Bezugnahme auf das "Mietverhältnis mit N. A. (nachfolgend einheitlich "Mieter") für die Wohnung in: S. straße 9, 2. Stock, B. " und unter Berufung auf eine Beauftragung und Abtretung durch "den Mieter" - gemäß § 556g Abs. 2 BGB [aF] einen Verstoß gegen die Vorschriften der Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) hinsichtlich der vermieteten Wohnung, da die Nettokaltmiete zu Beginn des Mietverhältnisses die zulässige Höchstmiete gemäß § 556d BGB von 503,53 € (= 8,32 €/m<sup>2</sup>, was der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % entspreche), um 223,07 € monatlich, mithin um 44,3 %, überschritten habe.
- 8 Die Klägerin verlangte mit diesem Schreiben unter Fristsetzung zum einen Auskunft über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete sowie über vorangegangene Mieterhöhungen und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, zum anderen 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 der Beklagten, dass die künftig fällig werdende Miete auf den Höchstbetrag herabgesetzt werde. Nach Ablauf der von ihr gesetzten Frist wiederholte die Klägerin mit Schreiben vom 15. August 2017 ihre vorstehend genannten Begehren und verlangte mit erneuter Fristsetzung unter anderem die Rückerstattung von 223,07 € zu viel gezahlter Miete für den Monat September 2017 sowie die Zahlung vorgegerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 958,19 €.

9 Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin Auskunft über die in den letzten drei Jahren vor dem Beginn des Mietverhältnisses der Mieterinnen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen begehrt und ferner die Rückzahlung von 223,07 € für den Monat September 2017 sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 802,71 €, jeweils nebst Zinsen, geltend gemacht.

10 Die Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der vom Berufungsgericht - beschränkt auf die Abweisung des Rückzahlungsantrags von 223,07 € nebst Zinsen - zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren, soweit die Revision eröffnet ist, weiter.

#### Entscheidungsgründe:

11 Die im Umfang der Zulassung eingelegte Revision hat Erfolg.

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

#### I.

13 Das Berufungsgericht (LG Berlin [67. Zivilkammer], ZMR 2019, 341) hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - im Wesentlichen ausgeführt:

14 Die Berufung der Klägerin gegen das amtsgerichtliche Urteil sei unabhängig von der - nach Auffassung des Berufungsgerichts fehlenden - Verfas-

sungsmäßigkeit der §§ 556d ff. BGB unbegründet. Der Klägerin stehe der geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete für den Monat September 2017 - unabhängig von der seitens des Amtsgerichts verneinten Aktivlegitimation - nicht zu.

15           Es fehle an der für einen solchen Anspruch gemäß § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB [aF] erforderlichen Rüge vor Fälligkeit der für September 2017 geschuldeten Miete. Zwar habe die Klägerin mit Schreiben vom 31. Juli 2017 und vom 15. August 2017 die Höhe der vereinbarten Miete gerügt, dies allerdings jeweils nur im Namen einer der beiden Mieterinnen. Es lägen auch keine Umstände im Sinne des § 164 Abs. 1 Satz 2 BGB vor, aus denen sich für die Beklagte mit der gebotenen Sicherheit ergeben hätte, dass die Klägerin dem Wortlaut beider Rügeschreiben zuwider beide Mieterinnen habe vertreten wollen. Bei einer Mietermehrheit sei eine Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB [aF] jedoch nur dann wirksam, wenn sie von allen Mietern oder für alle Mieter erklärt werde.

16           Der Klägerin stehe der geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete aber auch mangels Aktivlegitimation nicht zu. Daher könne dahinstehen, ob der von der Klägerin angeführten Abtretung bereits die Beschränkung des § 399 Alt. 1 BGB entgegenstehe, weil mit der behaupteten Unwirksamkeit der Mietabrede der Kern des Mietverhältnisses betroffen sei und ein Gläubigerwechsel insoweit aus Vertrauensschutzgründen geeignet sein könne, besonders schutzwürdige Interessen des Vermieters an der Beibehaltung des Mieters als Gläubigerperson zu beeinträchtigen.

17           Die streitgegenständliche Abtretung sei zumindest nach § 134 BGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1, §§ 3, 5, 10 RDG nichtig. Eine Unwirksamkeit der streitgegenständlichen Abtretung rühre bereits daher, dass das Geschäftsmodell der Klägerin aus Gründen der Akquise die Erbringung von zunächst unentgeltlichen Rechtsdienstleistungen vorsehe, indem sie über ihren "Mietpreis-



rechner" - im Wege des sogenannten Legal Tech - die auf einer detaillierten Dateneingabe des Mieters beruhende Miete ermittle. Die Klägerin nehme damit auch eine - zunächst unentgeltliche - Prüfung des Einzelfalls vor. Die von der Klägerin erbrachten Rechtsdienstleistungen seien auch nicht etwa gemäß § 5 Abs. 1 RDG als zum Berufs- und Tätigkeitsbild gehörende Nebenleistung erlaubnisfrei, da es sich bei ihnen um eine erlaubnispflichtige Hauptleistung handle.

18 Die im Geschäftsmodell der Klägerin erbrachte Summe ihrer Rechtsdienstleistungen sei auch nicht durch ihre Registrierung als Inkassodienstleisterin gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG gerechtfertigt. Es unterliege zwar keinen Zweifeln, dass die Klägerin in eingeschränktem Umfang auch Inkassotätigkeiten erbringe. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit sei aber eindeutig die Rechtsberatung, die bereits im Einzelnen, erst recht aber in ihrer Gesamtheit über die zulässigen Tätigkeiten eines registrierten Inkassodienstleisters weit hinausgehe. Die Klägerin werde vielmehr in gleicher Weise wie ein Rechtsanwalt tätig.

19 Soweit sich die Klägerin für ihre gegenteilige Auffassung, wonach ihr eine umfassende Rechtsberatung gestattet sei, auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG, NJW 2002, 1190; NJW-RR 2004, 1570) berufe, verkenne sie zum einen deren Reichweite, da diese nicht zum Rechtsdienstleistungsgesetz, sondern zu dem bereits außer Kraft getretenen Rechtsberatungsgesetz ergangen sei. Zum anderen verkenne die Klägerin, dass nach dieser Rechtsprechung für einen Inkassodienstleister eine Rechtsberatung zwar nicht grundsätzlich unzulässig sei, sie aber "beim Forderungseinzug" vorgenommen werden müsse, woran es bei der Tätigkeit der Klägerin fehle.

20 Auch sei die von der Klägerin vorgenommene umfassende Rechtsberatung nicht durch ihren zum Zweck der Registrierung als Inkassodienstleisterin erbrachten Sachkundenachweis gerechtfertigt. Angesichts der Komplexität und

Bedeutung des Wohnraummietrechts sei es bereits grundsätzlich ausgeschlossen, dass die für den vorgenannten Sachkundenachweis erforderlichen Grundkenntnisse des materiellen und formellen Rechts ausreichen, um dem Sinn und Zweck des Rechtsdienstleistungsgesetzes, die Rechtsuchenden, den Rechtsverkehr und die Rechtsordnung vor unqualifizierten Rechtsdienstleistungen zu schützen (§ 1 Abs. 1 Satz 2 RDG), zur Geltung zu verhelfen. Auch aus Gründen des Vertrauensschutzes folge nicht, dass die Klägerin bis zu einem Widerruf ihrer Registrierung zu einer umfassenden Rechtsberatung auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts befugt wäre. Für den Mieter sei vor dem Hintergrund des aus den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin hervorgehenden Umfangs ihrer - über Inkassodienstleistungen hinausgehenden und diesen gegenüber wesensverschiedenen - Rechtsdienstleistungen bereits mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung ersichtlich, dass er die Klägerin nicht als Inkassodienstleisterin, sondern genauso wie einen Rechtsanwalt beauftrage.

21            Diese Wertung entspreche den - bislang verfassungsrechtlich unbedenklichen - berufsrechtlichen Beschränkungen, die der Gesetzgeber Rechtsanwälten auferlege. Während Rechtsanwälte unter anderem dem Fremdkapitalverbot (§ 59e BRAO), dem Verbot unsachlicher oder auf die Erteilung eines Auftrags im Einzelfall gerichteter Werbung (§ 43b BRAO), dem Verbot der Vereinbarung eines Erfolgshonorars (§ 49b Abs. 2 Satz 1 BRAO) und dem Verbot der Freistellung von Prozesskosten (§ 49b Abs. 2 Satz 2 BRAO) unterlägen, fehlten entsprechende Beschränkungen für Inkassodienstleister. Genau zur Umgehung dieser gesetzlichen Beschränkungen würden Legal-Tech-Unternehmen wie die Klägerin von Rechtsanwälten gegründet. Wäre eine derartige Umgehung zulässig, würde die berufsrechtliche Ungleichbehandlung der Rechtsanwälte im Rahmen ihrer außergerichtlichen Rechtswahrnehmung gegenüber Inkassounternehmen wie der Klägerin zumindest in ihrer Summe der sachlichen Rechtfertigung entbehren (Art. 3 Abs. 1 GG). Eine außergerichtliche Rechtswahrneh-

mung in dem hier vorliegenden Umfang durch eine Inkassodienstleisterin wie die Klägerin sei daher aus den vorgenannten Gründen mit den gesetzlichen Vorgaben des Rechtsdienstleistungsgesetzes unvereinbar. Davon ausgehend sei die streitgegenständliche Abtretung gemäß § 134 BGB unwirksam.

II.

22 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung im Umfang der Revisionszulassung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann das Bestehen des von der Klägerin in der Revisionsinstanz noch verfolgten Anspruchs auf Herausgabe der für den Monat September 2017 zu viel gezahlten Miete (§ 556g Abs. 1 Satz 3 BGB, § 556g Abs. 2 BGB aF) in Höhe des geltend gemachten Betrages von 223,07 € nebst Zinsen nicht verneint werden.

23 Das Berufungsgericht hat zu Unrecht die Aktivlegitimation der Klägerin verneint. Ebenfalls rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht angenommen, der vorgenannte Anspruch auf Herausgabe zu viel gezahlter Miete bestehe schon deshalb nicht, weil die Klägerin die gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF erforderliche Rüge nicht im Namen beider Mieterinnen, sondern nur im Namen der Mieterin A. erhoben habe.

24 1. Das Berufungsgericht hat, wie die Revision zutreffend rügt, zu Unrecht die Aktivlegitimation der Klägerin verneint. Es hat rechtsfehlerhaft angenommen, die von der Klägerin über die von ihr betriebene Internetseite [www.wenigermiete.de](http://www.wenigermiete.de) angebotenen und im Streitfall für die Mieterinnen erbrachten außergerichtlichen Rechtsdienstleistungen seien mit § 2 Abs. 1, §§ 3, 5, 10 RDG nicht in Einklang zu bringen und daher wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot (§ 3 RDG) nach § 134 BGB nichtig, wovon auch die Abtretung des streitgegenständlichen Anspruchs auf Herausgabe zu viel gezahlter

Miete für den Monat September 2017 (§ 556g Abs. 1 Satz 3 BGB) an die Klägerin erfasst werde.

25 a) Das Berufungsgericht hat hierbei, wie der Senat bereits ausgesprochen hat, verkannt, dass die von der Klägerin entfalteteten Tätigkeiten durch die ihr nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG erteilte Befugnis zur Erbringung von Rechtsdienstleistungen (noch) gedeckt sind und daher nicht gegen das gesetzliche Verbot des § 3 RDG verstoßen, so dass eine Nichtigkeit der erfolgten Abtretung möglicher Ansprüche der Mieterinnen an die Klägerin nach § 134 BGB zu verneinen ist. Der Senat nimmt insoweit Bezug auf die eingehenden Ausführungen in dem grundlegenden Senatsurteil vom 27. November 2019 (VIII ZR 285/18, NJW 2020, 208 Rn. 97 ff., 143 ff., zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt) sowie auf die Senatsurteile vom 8. April 2020 (VIII ZR 130/19, WM 2020, 991 Rn. 30 ff.), vom 6. Mai 2020 (VIII ZR 120/19, unter II 2, zur Veröffentlichung bestimmt) und vom 27. Mai 2020 (VIII ZR 45/19, unter II 3, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt), mit denen er seine vorgenannte Rechtsprechung bekräftigt hat.

26 b) Entgegen der von einer anderen Kammer des Berufungsgerichts in einem späteren Urteil vom 29. April 2020 (64 S 95/19, juris) - das bei dem Senat unter dem Aktenzeichen VIII ZR 133/20 im Revisionsverfahren anhängig ist - vertretenen Auffassung kann eine Überschreitung der Inkassodienstleistungsbefugnis der Klägerin nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG auch nicht mit der Argumentation angenommen 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 bewertet werden, wenn der Auftrag des Mieters an die für ihn handelnde Klägerin darüber hinausgehend gelautet habe, für ihn die "Mietpreisbremse" bei der Vermieterin durchzusetzen und die im Woh-

nungsmietvertrag vereinbarte Miete auf das höchstzulässige Maß herabzusetzen. Vielmehr diene dann auch die Rückforderung der überhöhten Miete, nicht anders als die Abwehr einer ungerechtfertigten Mieterhöhung, nicht mehr dem Forderungseinzug, sondern der - von der Inkassodienstleistungsbefugnis der Klägerin nicht umfassten - Abwehr von Ansprüchen des Vermieters.

27 Diese Argumentation ist rechtsfehlerhaft und steht im Widerspruch zu der oben (unter II 1 a) genannten gefestigten Rechtsprechung des Senats. Der Senat hat - was die vorbezeichnete Auffassung schon im Ansatz verkennt - in seinem Urteil vom 27. November 2019 (VIII ZR 285/18, aaO Rn. 162) bereits entschieden, dass eine Überschreitung der Inkassodienstleistungsbefugnis der Klägerin nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG (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.

28 Diese Aufforderung ist nicht als eine - einem registrierten Inkassodienstleister nicht gestattete - Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen (siehe hierzu im Einzelnen Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, aaO 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).

29 2. Der Klägerin fehlt - was das Berufungsgericht offengelassen hat - auch nicht deswegen die Aktivlegitimation für die geltend gemachten Ansprüche, weil

die Abtretung der Ansprüche der Mieterinnen an die Klägerin wegen eines Abtretungsausschlusses nach § 399 Alt. 1 BGB unwirksam wäre. Eine zum Ausschluss einer Abtretung führende Inhaltsänderung ist allerdings auch dann anzunehmen, wenn ein Gläubigerwechsel zwar rechtlich vorstellbar, das Interesse des Schuldners an der Beibehaltung einer bestimmten Gläubigerposition aber besonders schutzwürdig ist (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 24. Oktober 1985 - VII ZR 31/85, BGHZ 96, 146, 149; vom 30. Oktober 2009 - V ZR 42/09, NJW 2010, 1074 Rn. 14; vom 31. Juli 2013 - VIII ZR 162/09, NJW 2013, 3647 Rn. 23; vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19, aaO Rn. 76). Eine solche Schutzwürdigkeit besteht bei der hier in Rede stehenden bereicherungsrechtlichen Rückforderung zu viel gezahlter Miete nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB jedoch nicht (vgl. bereits Senatsurteil vom 31. Juli 2013 - VIII ZR 162/09, aaO [zu - auf Bereicherungsrecht gestützten und an einen Verbraucherschutzverein abgetretenen - Ansprüchen auf Rückzahlung zu viel entrichteter Gasentgelte]; ebenso Senatsurteile vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19, aaO Rn. 77 f., und vom 6. Mai 2020 - VIII ZR 120/19, aaO unter II 3 a; jeweils zu § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB).

30            3. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts begegnen die Bestimmungen der §§ 556d ff. BGB, auf welche die Klägerin den an sie abgetretenen Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete stützt, auch keinen verfassungsrechtlichen Bedenken (BVerfG, NJW 2019, 3054 Rn. 54 ff.; Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO unter II 4 a).

31            4. Der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB, § 556g Abs. 2 BGB aF scheidet auch - anders als das Berufungsgericht meint - nicht an dem Umstand, dass die von § 556g Abs. 2 BGB aF geforderte Rüge des Mieters von der Klägerin nur für die Mieterin A. erhoben wurde.

32 a) Nach der in § 556g Abs. 2 BGB aF getroffenen Regelung kann der Mieter von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e BGB nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach dem Zugang der Rüge fällig geworden ist. Dabei muss die Rüge die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Weiter schreibt § 556g Abs. 4 BGB vor, dass die Rüge in Textform zu erheben ist.

33 b) Diesen Anforderungen wird das Schreiben der Klägerin vom 31. Juli 2017 gerecht. Die Rüge ist allerdings - ebenso wie das Mahnschreiben vom 15. August 2017 - nicht im Namen beider Mieterinnen erhoben worden.

34 aa) Entgegen der Auffassung der Revision ergibt die Auslegung des Rügeschreibens vom 31. Juli 2017 nicht, dass die Klägerin die Rüge auch im Namen der Mitmieterin G. erhoben hat. Denn dort ist ausschließlich die Rede von einem "Mietverhältnis mit N. A. (nachfolgend einheitlich Mieter)." Auch in den Anlagen des Schreibens wird allein Frau A. als Mieterin bezeichnet, während der Name der Mitmieterin G. nicht erwähnt wird.

35 Aus dem von der Revision angeführten Umstand, dass der Beklagten das Bestehen einer Mietermehrheit bekannt war, lässt sich nicht gemäß § 164 Abs. 1 Satz 2 BGB ableiten, dass die Klägerin - wenn auch nur stillschweigend - die Rüge im Namen beider Mieterinnen erhoben hat. Zwar hat die Klägerin sowohl in dem Rügeschreiben als auch im Mahnschreiben jeweils an einer Stelle erwähnt, dass es sich bei dem vorgenannten Mietverhältnis "mit N. A. " um ein solches "für die Wohnung in: S. straße 9, 2. Stock, B. " handelt. Auch wird die Wohnung in entsprechender Weise in den Anlagen der vorgenannten Schreiben bezeichnet.

- 36           Dieser Umstand rechtfertigt jedoch in der Gesamtwürdigung des Inhalts der Schreiben und der sonstigen Umstände nicht die Annahme, dass die Klägerin damit das Mietverhältnis nicht etwa durch die (alleinige) Nennung der Mieterin A. , sondern in erster Linie anhand der konkreten Wohnung beschrieben hätte (vgl. hierzu Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO unter II 4 c bb (1)) und deshalb im Rahmen der Auslegung von einer auch im Namen der Mitmieterin G. erhobenen Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB aF auszugehen wäre.
- 37           bb) Auch kann die Revision nicht mit der Argumentation durchdringen, die Beklagte, die von der Mietermehrheit Kenntnis besessen habe, sei im Rahmen einer mietvertraglichen Nebenpflicht gemäß § 241 Abs. 2 BGB verpflichtet gewesen, die Klägerin auf die Erhebung der Rüge nur durch eine Person hinzuweisen und nachzufragen, ob die Rüge auch im Namen der weiteren Mieterin erhoben werden solle, und sei, weil sie dieser Verpflichtung nicht nachgekommen sei, gemäß § 242 BGB daran gehindert, sich auf eine unzureichende Rüge zu berufen. Es ist nicht Aufgabe des Vermieters, dafür Sorge zu tragen, dass die Mieterseite (beziehungsweise die Klägerin) die Voraussetzungen eines Anspruchs nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB, § 556g Abs. 2 BGB aF schafft (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO unter II 4 c bb (2)).
- 38           cc) Dass die Klägerin die Rüge nur für eine von mehreren Mieterinnen erhoben hat, ist jedoch deswegen unschädlich, weil - anders als dies von dem Berufungsgericht und teilweise auch im Schrifttum vertreten wird (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 14. Aufl., § 556g BGB Rn. 23; BeckOK-MietR/Theesfeld, Stand: 1. März 2020, § 556g BGB Rn. 13a; jeweils mwN) - eine Rüge auch dann wirksam ist, wenn sie nicht von allen Mietern oder für alle Mieter vorgebracht worden ist. Denn es handelt sich hierbei nicht um eine - von allen Mietern abzugebende - Willenserklärung, sondern lediglich um eine ge-



schäftsähnliche Handlung, die im Falle einer Mietermehrheit auch von einem Mieter allein geltend gemacht werden kann (vgl. Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO unter II 4 c bb (3); Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, § 556g Rn. 13; BeckOGK/Fleindl, Stand: 1. April 2020, § 556g BGB Rn. 102; Fleindl, WuM 2015, 212, 217 [rechtserhebliche Handlung]; aA Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO; Erman/Dickersbach, BGB, 15. Aufl., § 556g Rn. 6).

39 (1) Eine Willenserklärung im Sinne der Vorschriften des Allgemeinen Teils des Bürgerlichen Gesetzbuches ist die Äußerung eines Willens, der unmittelbar auf die Herbeiführung einer Rechtswirkung gerichtet ist; sie bringt einen Rechtsfolgewillen zum Ausdruck, das heißt einen Willen, der auf die Begründung, inhaltliche Änderung oder Beendigung eines privaten Rechtsverhältnisses abzielt (BGH, Urteile vom 17. Oktober 2000 - X ZR 97/99, BGHZ 145, 343, 346 mwN [zum Fall einer Anmeldung von Ansprüchen wegen Reisemängeln innerhalb der gemäß § 651g Abs. 1 BGB aF vorgesehenen Monatsfrist]; Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO unter II 4 c bb (3) (a)). Einen solchen gestaltenden Inhalt schreibt § 556g Abs. 2 BGB aF der Rüge des Mieters nicht zu. Vielmehr ordnet bereits das Gesetz (§ 556g Abs. 1 Satz 1 bis 3 BGB) an, dass eine Vereinbarung über eine die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 % übersteigende Miete unzulässig ist, soweit die gesetzlich zulässige Miete überschritten ist, und dass dem Mieter ein Anspruch auf Rückzahlung zu viel entrichteter Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zusteht. Hier setzt nun das Rügeerfordernis des § 556g Abs. 2 BGB aF an. Diese Vorschrift regelt, dass der Vermieter objektiv überzahlte Mieten nicht zurückzahlen hat, solange der Mieter sie "ohne Beanstandung" bezahlt, und "schließt" damit Rückzahlungsforderungen für die Zeiträume vor Erhebung einer qualifizierten Rüge aus (BT-Drucks. 18/3121, S. 33). Der Gesetzgeber wollte mit dieser Bestimmung dem Umstand Rechnung tra-

gen, dass die Ermittlung der zulässigen Miethöhe für den Vermieter mit Unsicherheiten verbunden ist (BT-Drucks. 18/3121, aaO; Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO).

40           (2) Damit ist das Rügeerfordernis zwar als Tatbestandsvoraussetzung für das Entstehen des Anspruchs ("schließt aus") ausgestaltet (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO unter II 4 c bb (3) (b); Staudinger/V. Emmerich, aaO Rn. 14; Palandt/Weidenkaff, BGB, 79. Aufl., § 556g Rn. 6; BeckOGK/Fleindl, aaO Rn. 89; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO Rn. 17; offen gelassen in Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, aaO Rn. 158) und stellt nicht nur eine bloße Fälligkeitsanforderung dar (so aber LG Berlin [15. Zivilkammer], BB 2019, 465, 466). Die vom Mieter zu erhebende Rüge dient nach dem mit der Vorschrift des § 556g Abs. 2 BGB aF verfolgten Regelungszweck jedoch nicht dazu, das Mietverhältnis teilweise umzugestalten, sondern allein dazu, die sich bereits aus dem Gesetz ergebenden Rechtsfolgen (§ 556g Abs. 1 BGB) im Interesse des Vermieters abzumildern (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO). Hieraus ergibt sich, dass der Gesetzgeber die Rügeerhebung nicht als Willenserklärung verstanden wissen, sondern ihr lediglich den Charakter einer geschäftsähnlichen Handlung (vgl. BT-Drucks. 18/3121, aaO: "Beanstandung") beimessen wollte (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO). Eine solche zeichnet sich dadurch aus, dass die mit der Erklärung eintretenden Rechtsfolgen nicht durch den Willen des Erklärenden, sondern durch das Gesetz bestimmt werden (vgl. BGH, Urteile vom 17. April 1967 - II ZR 228/64, BGHZ 47, 352, 357 [für den Fall der Mahnung]; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO; Palandt/Ellenberger, aaO, Überblick vor § 104 Rn. 6 mit zahlreichen weiteren Beispielen).

41           (3) Damit ist eine Rügeerhebung durch sämtliche Mieter nicht bereits deswegen erforderlich, weil es sich hierbei um eine Willenserklärung handelte.

Auch aus ihrer Rechtsnatur als geschäftsähnliche Handlung folgt nicht, dass die Rüge von sämtlichen Mietern ausgesprochen werden muss. Denn 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. Diesen Anforderungen genügt aber auch eine Rüge, die nur im Namen eines Mieters ausgesprochen wird (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO unter II 4 c bb (3) (c)).

42            Aus dem Umstand, dass Rückforderungsansprüche nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB im Falle einer Mietermehrheit sämtlichen Mietern als Mitgläubiger im Sinne des § 432 BGB zustehen (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO unter II 2 c cc (2)) folgt nichts anderes. Denn nach der Vorschrift des § 432 Abs. 2 BGB wirken lediglich solche Tatsachen, die nur in der Person eines Gläubigers eintreten, nicht für die weiteren Gläubiger. Um eine solche Tatsache mit Einzelwirkung handelt es sich aber nicht, wenn nur einer von mehreren Mietern die Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB aF erhebt. Denn der Vermieter wird damit in einer dem Regelungszweck gerecht werdenden Weise darüber unterrichtet, weshalb und in welchem Umfang er sich einer Rückforderung - die auch von einem Mieter allein mit der Maßgabe, dass Zahlung an sämtliche Mieter gemeinsam zu erfolgen hat, verlangt werden kann - ausgesetzt sieht (Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO unter II 4 c bb (3) (c)).

### III.

43            Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts im Umfang der Zulassung der Revision keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht keine Feststellungen zur inhaltlichen Berechtigung des im Revisionsverfahren noch geltend gemachten Rückzahlungsanspruchs getroffen hat.

Sie ist daher im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dabei macht der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch.

### **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. Milger

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Wiegand

Vorinstanzen:

AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 16.08.2018 - 121 C 6/18 -

LG Berlin, Entscheidung vom 24.01.2019 - 67 S 277/18 -