



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 9/22

Verkündet am:  
18. Mai 2022  
Mohr,  
Justizfachangestellte  
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 Abs. 1 Satz 3, Abs. 1a; Abs. 2 Satz 1, Abs. 3, 4; RDG § 2 Abs. 2 Satz 1 [aF], §§ 3, 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 (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).
- b) Den Anforderungen an die Auskunftspflicht des Vermieters nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4, Abs. 4, § 556f Satz 2 BGB ist Genüge getan, wenn er dem Mieter vor der Abgabe von dessen Vertragserklärung unaufgefordert die Auskunft erteilt, bei dem Abschluss des Mietvertrags handele es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Wohnung. Der Vermieter ist nach Maßgabe der Vorschrift des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB nicht gehalten, über Umfang und Details der Modernisierung Auskunft zu erteilen. Es obliegt vielmehr dem Mieter, gegebenenfalls mittels eines Auskunftsverlangens nach § 556g Abs. 3 BGB weitere Einzelheiten und Nachweise zu erfragen.

BGH, Versäumnisurteil vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 9/22 - LG Berlin  
AG Berlin-Mitte

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Mai 2022 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Fetzner, die Richter Dr. Bünker 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 9. Dezember 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 der beklagten Vermieterin 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 der Beklagten und den Mietern M. S. , E. C. , K. C. und O. S. (im Folgenden: Mieter) besteht seit dem 1. Mai 2019 ein Mietverhältnis über eine 109,06 m<sup>2</sup> große Wohnung, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete beläuft sich auf monatlich 1.405 €. Der Mietvertragsurkunde ist eine Anlage beigelegt, in der die Beklagte erklärt: "Bei dem Abschluss dieses Mietvertrages handelt es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Mietsache".

3            Die Klägerin bietet Wohnungsmietern über die von ihr betriebene Internetseite "www.w. .de" unter anderem die Möglichkeit an, sie 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 (Stand: 29. Juni 2018) 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 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 19. Januar 2020 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 L. GmbH [heute C. GmbH], zu "bestätige[n] und [zu] wiederhole[n]". Weiter haben sie "rein vorsorglich rückwirkend alle insoweit vorgenommenen Rechtshandlungen und Erklärungen der L. GmbH [heute C. GmbH] genehmigt".
- 6 Mit Schreiben vom 5. Februar 2020 rügte die Klägerin gegenüber der Beklagten - unter Berufung auf die Beauftragung und Bevollmächtigung durch die Mieter - gemäß § 556g Abs. 2 BGB 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 der Beklagten, dass die künftig fällig werdende Miete auf den zulässigen Höchstbetrag herabgesetzt werde.

7 Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin Auskunftsansprüche im Zusammenhang mit den Regelungen über die "Mietpreisbremse" erhoben und die Rückzahlung von 761,26 € Miete für den Monat März 2020 sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 1.976,64 €, jeweils nebst Zinsen, begehrt. Nachdem die Beklagte mit der Klageerwiderung Auskünfte erteilt hat, hat die Klägerin das Auskunftsverlangen für erledigt erklärt und insoweit die Feststellung der Erledigung der Hauptsache beantragt.

8 Das Amtsgericht hat die Klage hinsichtlich des Feststellungsbegehrens abgewiesen. Den Anspruch auf Rückerstattung überzahlter Miete für den Monat März 2020 hat das Amtsgericht der Klägerin in Höhe von 588,14 € nebst Zinsen und den Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 147,56 € zugesprochen.

9 Die auf das Feststellungsbegehren und den Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von weiteren 1.930,18 € (insgesamt 2.077,74 €) nebst Zinsen beschränkte Berufung der Klägerin, ist erfolglos geblieben. Auf die Berufung der Beklagten, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt hat, ist die Klage vom Landgericht insgesamt abgewiesen worden. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Berufungsanträge weiter.

Entscheidungsgründe:

10 Die Revision hat Erfolg.

11 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 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            Während die Berufung der Beklagten begründet sei, habe die Berufung  
der Klägerin keinen Erfolg. Das Rechtsmittel der Klägerin sei zwar nicht deshalb  
unbegründet, weil die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April  
2015 (GVBl. 2015 S. 101) unwirksam sei. Dabei könne dahinstehen, ob dem Ber-  
liner Senat bei dem Erlass und bei der Verlautbarung der Verordnung Verfah-  
rensfehler unterlaufen seien. Jedenfalls wären solche Verfahrensfehler unter An-  
wendung der "Kollegialgerichts-Richtlinie" nicht evident, denn auch der VIII. Zivil-  
senat des Bundesgerichtshofs habe die Verordnung in mehreren kollegialgericht-  
lichen Entscheidungen für formell wirksam befunden. Anhaltspunkte dafür, dass  
die Revisionsentscheidungen "handgreiflich falsch" seien, bestünden nicht.

14            Jedoch sei die Abtretung der streitgegenständlichen Ansprüche der Mieter  
an die Klägerin gemäß § 134 BGB, § 2 Abs. 1, §§ 3, 5, 10 RDG nichtig, weil die  
Klägerin durch ihre Tätigkeiten gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz verstoße.  
Die Klägerin gehe nicht nur über den Zulässigkeitsrahmen des Rechtsdienstlei-  
stungsgesetzes hinaus, sondern ziele offenkundig auch auf eine unzulässige Um-  
gehung 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 der Beklagten hätten der Klägerin einen Auftrag erteilt, der nicht auf die Einziehung, sondern auf die Abwehr von Forderungen gerichtet sei. Ausweislich der zu den Akten gereichten Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin 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. 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 der beklagten Vermieterin handele. Denn diese hätte sich bereits mit Abschluss des Mietvertrags einer - nach Auffassung der Mieter - preisrechtlich unzulässigen Miete bedröhmt und dies unverändert fortgesetzt.
- 17 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.
- 18 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 der 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 einen Monat sowie die anteilige Rückforderung der Mietsicherheit fielen wirtschaft-

lich nur unerheblich ins Gewicht. Zudem habe die Klägerin den Gebührenstreitwert ihrer außergerichtlichen Tätigkeit anhand des Streitwerts der "Feststellungsklage" mit 31.972,92 € bemessen, die bezifferten Zahlungsansprüche hingegen lediglich mit einem Bruchteil hiervon.

19           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.

## II.

20           Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung können die von der Klägerin aus abgetretenem Recht der Mieter erhobenen Ansprüche auf Feststellung der Erledigung des Auskunftsbefehrs (§ 556g Abs. 3 BGB), auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete (§ 556g Abs. 1 Satz 3 BGB) und auf die Erstattung von weiteren, über die vom Amtsgericht zuerkannten hinausgehenden vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten gemäß § 280 Abs. 1, § 249 Abs. 1, § 398 BGB, § 4 Abs. 5 RDGEG aF nebst Zinsen nicht verneint werden.

21           1. Nur im Ergebnis zutreffend ist die Annahme des Berufungsgerichts, die Entstehung der von der Klägerin erhobenen Ansprüche scheitere nicht bereits 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 - anders als es im Berufungsurteil anklingt - in einer den Anforderungen des Begründungsgebots gemäß § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB gerecht werdenden Weise veröffentlicht worden und daher nicht wegen einer unzureichenden Veröffentlichung der Begründung unwirksam (ausführlich: Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, aaO Rn. 83 ff.; siehe auch Senatsbeschluss vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 292/19, WuM 2020, 488 Rn. 6). Dies hat der Senat nach Verkündung des Berufungsurteils in mehreren Parallelentscheidungen, denen Urteile der hier zuständigen Berufungskammer zugrunde liegen, bekräftigt (Senatsurteile vom 19. Januar 2022 - VIII ZR 123/21, ZIP 2022, 378 Rn. 20 ff.; VIII ZR 122/21, VIII ZR 124/21, VIII ZR 196/21 und VIII ZR 220/21, jeweils juris Rn. 19 ff.; vom 30. März 2022 - VIII ZR 121/21, juris Rn. 18 ff., sowie VIII ZR 358/20, VIII ZR 256/21, VIII ZR 277/21, VIII ZR 279/21 und VIII ZR 283/21; jeweils unter II 1 und zur Veröffentlichung bestimmt). Darauf wird Bezug genommen.

22            2. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerhaft angenommen, die Klägerin sei gegenüber der 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.w. .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.

23 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.).

24 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 dem Vermieter 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, juris]; später aufgegeben durch LG Berlin, Urteil vom 9. September 2020 - 64 S 44/19, juris Rn. 4).

25 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.

26 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.).

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

28            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.

29            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.

30           bb) Das Berufungsgericht meint im Wesentlichen, die Rückforderung der überzahlten Miete und der anteiligen Kautions falle 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. Ein Auftrag zur Forderungsabwehr ergebe sich bereits daraus, dass die Klägerin 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" übernehme. Diese Sichtweise ist rechtsfehlerhaft.

31           (1) Das Berufungsgericht blendet nicht nur die Besonderheiten des Dauerschuldverhältnisses, sondern weitere wesentliche Umstände der gegebenen Fallgestaltung aus, denn bei unverändertem Verhalten der Vermieterin hätte

diese 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 die Beklagte 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.

32 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).

33 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 Inkassodienstleistung 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.

34 (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.

35 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.

36 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 Inkassodienstleisters (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).

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

38 (3) Unschädlich ist auch, dass die Klägerin ausweislich Nr. 3.1 ihrer Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine Provision in Höhe von einem Drittel der ersparten Jahresmiete verlangt. Dies ist 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).

39 (4) Etwas anderes ergibt sich schließlich auch nicht daraus, dass der der Klägerin abgetretene und mit der Klage geltend gemachte Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten (in Gestalt einer Geschäftsgebühr nach § 2 Abs. 1 RVG, Nr. 2300, 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).

40 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.

41 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).

42 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).

43                    3. Das Urteil des Berufungsgerichts stellt sich im Hinblick auf den Antrag der Klägerin, die Erledigung der Hauptsache hinsichtlich des Verlangens festzustellen, Auskunft über die preisbildenden Tatsachen zu erteilen (§ 556g Abs. 3 BGB), auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO).

44                    a) Ein Feststellungsantrag nach einer einseitig gebliebenen Erledigungserklärung ist begründet, wenn die Klage bis zum geltend gemachten erledigten Ereignis zulässig und begründet war und sie durch dieses Ereignis unzulässig oder unbegründet geworden ist. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist die Erledigung der Hauptsache festzustellen; anderenfalls ist die Klage abzuweisen oder - wenn die Klage in der Vorinstanz erfolglos war - das Rechtsmittel zurückzuweisen (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urteile vom 27. Januar 2010 - VIII ZR 58/09, BGHZ 184, 128 Rn. 18; vom 7. November 2019 - III ZR 16/18, NJW-RR 2020, 125 Rn. 9; vom 18. Juni 2019 - VI ZR 80/18, BGHZ 222, 196 Rn. 16; vom 27. Januar 2022 - I ZR 7/21, juris Rn. 9; jeweils mwN).

45                    b) Das ursprünglich gestellte Auskunftsverlangen war zum danach maßgeblichen Zeitpunkt weder unzulässig (so das Amtsgericht) noch unbegründet.

46                    aa) Das Amtsgericht hat in seinem die Klage im Hinblick auf die einseitige Teilerledigungserklärung abweisenden Urteil ausgeführt, der Antrag der Klägerin auf Feststellung der Erledigung des Rechtsstreits bezüglich des aus abgetretenem Recht der Mieter gemäß § 556g Abs. 3 BGB erhobenen Auskunftsbegehrens sei unbegründet, weil die Auskunftsklage von Anfang an unzulässig gewesen sei. Die begehrten Auskünfte über die Vormiete und Modernisierungen seien für die Berechnung der zulässigen Miete nicht relevant. Denn die Beklagte könne sich im Streitfall gemäß § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB weder auf eine höhere Vormiete noch auf eine (umfassende) Modernisierung berufen, weil sie vor der Abgabe der Vertragserklärung der Mieter ihre Auskunftspflicht gemäß § 556g Abs. 1a Satz 1 BGB nicht erfüllt habe. Die dem Mietvertrag als Anlage beigefügte

Erklärung der Beklagten "Bei dem Abschluss dieses Mietvertrages handelt es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Mietsache" stelle eine hinreichende Auskunft nach § 556g Abs. 1a Satz 1 BGB nicht dar. Die bloße Mitteilung, die (hohe) Miete beruhe auf einer umfassenden Modernisierung, entbehre eines tatsächlichen Gehalts. Zwar habe die Beklagte erstinstanzlich hinreichende Auskünfte erteilt; dies bewirke nach § 556g Abs. 1a Satz 3 BGB jedoch lediglich, dass sie sich erst zwei Jahre nach der Nachholung der Auskunft - hier ab Mai 2023 - auf eine nach § 556f BGB zulässige Miete berufen könne.

47                   bb) Diese Ausführungen sind von Rechtsfehlern beeinflusst.

48                   (1) Allerdings ist das Amtsgericht im Ansatz zu Recht davon ausgegangen, dass § 556g Abs. 1a BGB in der ab dem 1. Januar 2019 geltenden Fassung des Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) vom 18. Dezember 2018 Anwendung findet, weil der Mietvertrag unstreitig nach dem 31. Dezember 2018 geschlossen worden ist (Art. 229 § 49 Abs. 2 EGBGB).

49                   (2) Zu Unrecht hat das Amtsgericht aber angenommen, das Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage, mit der - gestützt auf die Vorschrift des § 556g Abs. 3 BGB - die Erteilung von Auskünften über die für die Zulässigkeit der zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarten Miete maßgeblichen Tatsachen nach den Vorschriften über die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) begehrt wird, könne mit dem materiell-rechtlichen Gesichtspunkt verneint werden, auf die verlangten Auskünfte zu den Ausnahmetatbeständen der §§ 556e und 556f BGB komme es nicht an, weil der Vermieter sich zur Rechtfertigung der vereinbarten Miete lediglich auf die ortsübliche Vergleichsmiete berufen und andere Gründe für die Zulässigkeit der Miethöhe nicht geltend machen dürfe. Denn die Berechtigung des geltend gemachten materiellen Klagebegehrens ist von der Frage des

Rechtsschutzbedürfnisses für die Klage abzugrenzen; sie ist keine Frage der Zulässigkeit, sondern der Begründetheit der Klage (vgl. Senatsurteil vom 23. März 2022 - VIII ZR 133/20, juris Rn. 15 ff. und Leitsatz b).

50 (3) Auch die im Rahmen der Erörterung des Rechtsschutzbedürfnisses angestellten Erwägungen des Amtsgerichts, dass der Klägerin ein Auskunftsanspruch gemäß § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB vor dem Eintritt des erledigenden Ereignisses nicht zugestanden habe, sind nicht frei von Rechtsfehlern. Nach der vorgenannten Bestimmung ist der Vermieter auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann.

51 (a) Das Tatbestandserfordernis des § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB, wonach die begehrte Auskunft für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete "maßgeblich" sein muss, ist darauf ausgerichtet, dass der Vermieter nur über solche Tatsachen Auskunft zu erteilen hat, die nach dem Gesetz die Höhe der zulässigen Miete (abstrakt gesehen) beeinflussen. Das Amtsgericht hat bei seiner Annahme, die Klägerin könne bezüglich der von einem früheren Mieter gezahlten Vormiete Auskunft nicht verlangen, da die Beklagte entgegen ihrer Verpflichtung nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB hierzu keine Angaben gemacht habe und sich daher auf eine gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete höhere Vormiete nicht berufen könne (§ 556g Abs. 1a Satz 2 BGB), die Anforderungen an die gesetzlichen Voraussetzungen eines Auskunftsverlangens nach § 556g Abs. 3 BGB überspannt. Der dort vorgesehene Auskunftsanspruch soll es dem Mieter ermöglichen, "die Berechtigung der vereinbarten Miete zu prüfen", und soll die "preisbildenden Tatsachen" sowie diejenigen Umstände umfassen, die der Mieter "zur Feststellung der ortsüblichen Miete oder eines Sondertatbestands (§§ 556e, 556f

BGB-E)" benötigt (Senatsurteil vom 23. März 2022 - VIII ZR 133/20, juris Rn. 34 mwN). Hierzu gehört bei einem - wie hier - umfassend gehaltenen Rügeschreiben und Auskunftsverlangen auch die Höhe der Vormiete, die der Vermieter mangels Angabe vor Vertragsschluss zwar nicht sofort einwenden, wohl aber nach Nachholung dieser Information mit zeitlicher Verzögerung geltend machen kann.

52 (b) Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts war es bei Eintritt des erledigenden Ereignisses für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete auch maßgeblich, ob es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung im Sinne von § 556f Satz 2 BGB handelt. Denn der Beklagten ist es nicht gemäß § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB versagt, sich auf den Ausnahmetatbestand des § 556f Satz 2 BGB zu berufen, wonach der Mietvertrag der Mietpreisbeschränkung nicht unterfällt, wenn es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt. Vor Abgabe der Vertragsklärung der Mieter hat die Beklagte gemäß § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB hinreichend Auskunft erteilt, dass es sich um die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung handele. Das Amtsgericht hat auch insoweit den Umfang der im Rahmen des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB bestehenden Auskunftspflicht des Vermieters überspannt.

53 Nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB ist der Vermieter, soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556f Satz 2 BGB beruht, verpflichtet, dem Mieter vor der Abgabe von dessen Vertragserklärung unaufgefordert (in Textform, § 556g Abs. 4 BGB) Auskunft darüber zu erteilen, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt. Die Gesetzesmaterialien zum Mietrechtsanpassungsgesetz sehen ausdrücklich vor, dass der Vermieter nach der Bestimmung des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB (ebenso wie nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 2 BGB) nicht gehalten ist, bereits vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters über Umfang und Details der Modernisierung Auskunft zu

erteilen, sondern zunächst nur über das "Ob" einer solchen umfassenden Modernisierung. Es obliegt vielmehr anschließend dem Mieter, gegebenenfalls mittels eines Auskunftsverlangens nach § 556g Abs. 3 BGB weitere Einzelheiten und Nachweise zu erfragen, wenn er an der Richtigkeit der Auskunft zweifelt (so BT-Drucks. 19/4672, S. 28). Vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters ist es daher ausreichend, wenn der Vermieter mitteilt, es handele sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (so auch BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand: 1. April 2022, § 556g Rn. 69; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 15. Aufl., § 556g BGB Rn. 27j; Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 556g Rn. 53; MünchKommBGB/Artz, 8. Aufl., § 556g Rn. 17 [zu § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 2 BGB]). Dem hat die Beklagte nach den hier getroffenen erstinstanzlichen Feststellungen, auf die das Berufungsgericht Bezug genommen hat, Rechnung getragen.

54 (c) Entgegen § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 2 BGB hat die Beklagte zwar vor Abgabe der Vertragserklärung der Mieter eine Auskunft nicht erteilt, ob in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinn vom § 556e Abs. 2 BGB durchgeführt worden sind. Gleichwohl wäre die Beklagte aus Rechtsgründen nicht gehindert, sich gegebenenfalls auf eine (einfache) Modernisierung zu berufen, sofern sich herausstellt, dass eine umfassende Modernisierung im Sinne von § 556f Satz 2 BGB unterblieben ist. Sollte sich ergeben, dass eine umfassende Modernisierung (zu deren Voraussetzungen siehe Senatsbeschluss vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 73/19, NJW-RR 2020, 1212 Rn. 11 f.; Senatsurteil vom 11. November 2020 - VIII ZR 369/18, NJW-RR 2021, 524 Rn. 22) nicht durchgeführt worden ist, wäre es gleichwohl aus Rechtsgründen nicht ausgeschlossen, dass die Beklagte sich auf den Ausnahmetatbestand des § 556e Abs. 2 BGB berufen darf. Denn die Beklagte hat, wie oben ausgeführt, vor Abgabe der Vertragserklärung der Mieter hinreichend

Auskunft erteilt, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt (§ 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB). Dies umfasst auch den Fall der einfachen Modernisierung im Sinne von § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 2 BGB, so dass der Vermieter sich gegebenenfalls auf eine einfache Modernisierung berufen darf, sofern sich herausstellen sollte, dass eine umfassende Modernisierung nicht durchgeführt worden ist (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, § 556g BGB Rn. 27j). Die dahingehend von der Klägerin mit der Klage verlangten Auskünfte waren daher bei Eintritt des erledigenden Ereignisses für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich im Sinne von § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB. Das Berufungsgericht wird demnach festzustellen haben, ob die Auskunftsklage insoweit durch die erstinstanzlich erteilten Auskünfte der Beklagten unbegründet geworden ist.

55            4. In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen hat das Berufungsgericht ebenfalls rechtsfehlerhaft den von der Klägerin aus abgetretenem Recht erhobenen Anspruch auf Rückzahlung überhöhter Miete (§ 556g Abs. 1 Satz 3 BGB) und 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.

56            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 getroffen hat. Sie ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

57            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.

58            Für das weitere Verfahren 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 19.07.2021 - 113 C 270/20 -

LG Berlin, Entscheidung vom 09.12.2021 - 67 S 191/21 -