

**„www.wenigermiete.de“ und „Mietpreisbremse“, §§ 556d, 556g BGB, 12. Aufl. - Bestätigung der bekannten Grundsätze und ein neuer wichtiger Punkt: Wann ist die „Mietpreisbremse“ wegen umfassender Modernisierung der Wohnung ausgeschlossen (§ 556f BGB)?**

BGH, Beschluss vom 27. Mai 2020 – VIII ZR 73/19<sup>1</sup>

Mit diesem zuletzt veröffentlichten Beschluss zum Komplex „www.wenigermiete.de“ und „Mietpreisbremse“ hat der VIII. Senat des BGH das Dutzend der einschlägigen Entscheidungen abgeschlossen; vorausgegangen waren die drei Grundsatzurteile vom 27. November 2019<sup>2</sup>, vom 8. April 2020<sup>3</sup> und vom 6. Mai 2020<sup>4</sup>. Am 27. Mai 2020 kamen noch einmal fünf Urteile, darunter abermals eine Grundsatzentscheidung<sup>5</sup>, und vier Beschlüsse hinzu. In diesen Beschlüssen hat der Senat jeweils einen Grund für die Zulassung der Revision und eine Erfolgsaussicht des Rechtsmittels verneint, u.a. mit der Begründung, sämtliche Rechtsfragen seien durch die einschlägigen Urteile geklärt. Dennoch enthalten auch diese „kleinen“ Entscheidungen teilweise Aussagen zu Fragen, die für die Praxis durchaus relevant sind und im Zusammenhang mit dem Komplex „wenigermiete.de“ noch nicht angesprochen worden sind. Dazu zählt auch der vorliegende Beschluss vom 27. Mai 2020.

Der Fall:<sup>6</sup>

Die Klägerin - identisch mit jener des BGH-Verfahrens VIII ZR 285/18 und verschiedener weiterer Revisionsverfahren - ist ein nach § 10 RDG registriertes Inkassodienstleistungsunternehmen (im Folgenden: Inkassounternehmen); sie bietet auf ihrer Internetseite „www.wenigermiete.de“ die Möglichkeit der - unentgeltlichen - Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung an („Mietpreisrechner“). Sodann kann der Anwender durch Anklicken des Buttons „Auftrag verbindlich erteilen“ das Unternehmen mit der außergerichtlichen Durchsetzung von Forderungen und Feststellungsansprüchen gegen den Vermieter „im Zusammenhang mit der sogenannten Mietpreisbremse“ auf der Grundlage der Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Unternehmens beauftragen. Die weiteren Einzelheiten (Abtretung der Ansprüche des Mieters an das Inkassounternehmen, Vergütung des Unternehmens bzw. Kostenfreistellung des Mieters, gerichtliche Geltendmachung der abgetretenen Ansprüche usw. <sup>7</sup>), sind bekannt und brauchen hier nicht wiederholt zu werden.

Die Mieterin H. hatte das Inkassounternehmen mit der Durchsetzung etwaiger Ansprüche gegen die Vermieterin wegen Verstoßes gegen die Miethöhenbegrenzung für die in Berlin gelegene Wohnung beauftragt und ihre Ansprüche an das Unternehmen abgetreten. Das

<sup>1</sup> Grundeigentum 2020, 1113 = NZM 2020, 792)

<sup>2</sup> VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89

<sup>3</sup> VIII ZR 130/19, WuM 2020, 344 = NZM 2020, 542 = Grundeigentum 2020, 725 = NJW-RR 2020, 779

<sup>4</sup> VIII ZR 120/19, ZMR 2020, 737

<sup>5</sup> VIII ZR 45/19, NZM 2020, 551 = Grundeigentum 2020, 787 = WuM 2020, 423 = ZMR 2020, 629

<sup>6</sup> Der Sachverhalt kann hier nach den bekannten Tatbeständen der in Bezug genommenen Urteile kurz dargestellt werden; der vorliegende Beschluss enthält nur einige wenige Sätze (Rn. 6)

<sup>7</sup> Rn. 3 ff; s. dazu z.B. auch die Besprechung des Urteils vom 8. April 2020 – VIII ZR 130/19

Unternehmen rügte gegenüber der Vermieterin unter Bezugnahme auf die Beauftragung und Abtretung der Ansprüche der Mieterin einen Verstoß gegen die Bestimmungen über die Begrenzung der Miethöhe und forderte die überzahlte Miete zurück (§§ 556d, 556g BGB). Nach erfolglosem Ablauf der gesetzten Frist erhob das Inkassounternehmen Klage auf Rückzahlung der überzahlten Miete für August 2017 in Höhe von 322,98 €. Die Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg. Das Berufungsgericht - die ZK 66 des LG Berlin - hatte jedoch, da bei Erlass seines Urteils am 20. März 2019 die zentralen Rechtsfragen dieses Komplexes noch nicht höchstrichterlich geklärt waren, die Revision zugelassen (§ 543 Abs. 2 ZPO).

### Die Entscheidung

*1) Vorweg: Alle einschlägigen Rechtsfragen zum Komplex „wenigermiete.de“ und „Mietpreisbremse“ sind geklärt*

Mit dem Beschluss hat der BGH den Parteien mitgeteilt, dass er beabsichtige, die von der Vermieterin gegen das Berufungsurteil eingelegte Revision durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen, weil ein Grund für die Zulassung der Revision nicht (mehr) vorliege und das Rechtsmittel auch keine Aussicht auf Erfolg habe (§ 552a ZPO).<sup>8</sup> Zur Begründung hat er, was die Zulassungsgründe des § 543 Abs. 2 ZPO betrifft, auf seine umfangreiche einschlägige Rechtsprechung zur Inkassobefugnis der Klägerin und zur Geltendmachung der abgetretenen Mieteransprüche aus der „Mietpreisbremse“ sowie der vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten seit dem Urteil vom 27. November 2019 Bezug genommen.<sup>9</sup>

*2) Zur Anwendbarkeit der „Mietpreisbremse“ (§ 556d BGB) und zum Ausnahmetatbestand der umfassenden Modernisierung (§ 556f BGB)*

Zum ersten Mal in der Serie von nunmehr zwölf Entscheidungen zur Mietpreisbremse hat sich der Senat zu der Frage geäußert, ob eine Anwendung der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 und damit die Bindung an die ortsübliche Vergleichsmiete (plus höchstens 10%, § 556d BGB) ausgeschlossen ist, weil es sich im konkreten Fall um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt (§ 556f BGB). Auf diesen Ausnahmetatbestand hatte sich die Vermieterin berufen. Das Berufungsgericht hatte das bereits verneint; der BGH hat diese Auffassung bestätigt.

Geradezu schulmäßig (im positiven Sinn) legt der Senat den unbestimmten Rechtsbegriff der „umfassenden Modernisierung“ aus und greift hierbei zunächst auf die Gesetzesmaterialien zurück.<sup>10</sup> Danach ist eine Modernisierung umfassend,

*wenn sie einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und zudem einen solchen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lässt...*

<sup>8</sup> für die Prüfung, ob ein Zulassungsgrund i.S.d. § 543 ZPO vorliegt, kommt es auf die Rechtslage *im Zeitpunkt der Entscheidung des Revisionsgerichts* an.

<sup>9</sup> Rn. 1 und 6

<sup>10</sup> Rn. 11

*Die Bezeichnung "umfassend" betrifft somit nicht nur den Investitionsaufwand, sondern auch die qualitativen Auswirkungen auf die Gesamtwohnung; deshalb ist auch zu berücksichtigen, ob die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation bzw. energetische Eigenschaften) verbessert wurde*<sup>11</sup>

Diese Voraussetzungen waren im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Die Vermieterin hatte eine „umfassende Modernisierung“ lediglich mit der Erneuerung der Fußböden und der Verlegung von Küche und Bad einschließlich der entsprechenden Anschlüsse und Elektroinstallation begründet. Andere relevante Arbeiten an „wesentlichen Bereichen“, etwa an der Heizung und den Fenstern, oder energetische Maßnahmen (Wärmedämmung) hatte sie nicht vorgenommen. Unter diesen Umständen konnte von einer *Gleichstellung mit einem Neubau* keine Rede sein; ob es sich überhaupt um eine „Modernisierung“ handelte, konnte offen bleiben.<sup>12</sup>

### 3) Das Ergebnis

Auf Grund des Hinweisbeschlusses vom 27. Mai 2020 hat die Vermieterin ihre Revision zurückgenommen.

#### Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis

Die Bedeutung dieses Beschlusses vom 27. Mai 2020 liegt, wie bereits erwähnt, darin, dass der Senat in vollem Umfang die in seiner „Mietpreisbremsen“-Rechtsprechung seit dem 27. November 2019 entwickelten Grundsätze zur Befugnis eines registrierten Inkassodienstleiters auf dem Gebiet der Mietpreisbremse bestätigt, darüber hinaus aber vor allem in der Auslegung des Begriffs der „umfassenden Modernisierung“.

Mit den aus den Gesetzesmaterialien abgeleiteten Kriterien, die i. Ü. mit der zitierten Literatur und weiteren Fundstellen<sup>13</sup> übereinstimmen, dürfte sich in der Praxis die entscheidende Abgrenzung zwischen der „normalen“ oder „einfachen“ und der „umfassenden“ Modernisierung relativ sicher finden lassen. Ein *rechnerischer Anhaltspunkt* kann insbesondere der finanzielle Aufwand sein, der nach wohl h.M. *ein Drittel der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung* ausmachen muss; bei Zugrundelegung des (Herstellungs-)Aufwands für eine Neubauwohnung in Höhe von rd. 2.000 €/m<sup>2</sup> wäre die Grenze also bei rd. 700 €/m<sup>2</sup> zu ziehen.<sup>14</sup>

Als *Modernisierungsmaßnahmen* kommen die in § 555b Nr. 1, 3, 4 und 5 BGB genannten Maßnahmen in Betracht.<sup>15</sup>

<sup>11</sup> unter Hinweis auf. BT-Drucks. 18/3121, S. 32

<sup>12</sup> Rn. 12

<sup>13</sup> z.B. Blank/*Börstinghaus*, *Miete*, 6. Aufl., § 556f Rn. 10, 11; *Hinz* in Klein-Blenkers/Heinemann/Ring, *Miete/WEG/Nachbarschaft*, § 556f BGB, Rn. 13

<sup>14</sup> BGH, Beschluss vom 10. August 2010 - VIII ZR 316/09 und VIII ZR 50/10, WuM 2010, 679 = Grundeigentum 2010, 1533 = ZMR 2011, 107, Rn. 6; Blank/*Börstinghaus* aaO Rn. 11; *Hinz* aaO

<sup>15</sup> Blank/*Börstinghaus* aaO Rn. 10