

Autor:	Joachim Wichert
Anmerkung zu:	LG Berlin v. 24.01.2019 67 S 277/18
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2019, 69
Normen:	§ 134 BGB, § 2 RDG, § 3 RDG, § 5 RDG, § 10 RDG
Zitiervorschlag:	MietRB 2019, 69

Titelzeile

Mietpreisbremse: Abtretung der Ansprüche an Legal-Tech-Unternehmen?

Vorinstanz

zu 67 S 277/18, AG Berlin-Mitte - 121 C 6/18

Leitsatz

Tritt der Mieter etwaige Ansprüche wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse an ein Legal-Tech-Unternehmen ab, so verstößt dies gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz und ist nichtig.

Das Problem Eine von zwei Mieterinnen einer Wohnung in Berlin-Mitte tritt etwaige Ansprüche aus der Mietpreisbremse an ein als Inkassodienstleister registriertes Legal-Tech-Unternehmen ab. Das Unternehmen rügt für die Mieterin die Überschreitung der zulässigen Miete. Später erhebt es Klage auf Auskunft und Rückzahlung überhöhter Miete.

Die Entscheidung des Gerichts

Das LG Berlin weist die Klage ab. Die Abtretung etwaiger Ansprüche aus der Mietpreisbremse sei gem. § 134 BGB i.V.m. § 2 Abs. 1, §§ 3, 5, 10 Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) nichtig, daher fehle es an der erforderlichen Aktivlegitimation.

Das beauftragte Unternehmen habe unerlaubt Rechtsdienstleistungen i.S.V. § 2 Abs. 1 RDG erbracht. Das Geschäftsmodell sehe aus Gründen der Akquise die Erbringung von zunächst unentgeltlichen Rechtsdienstleistungen vor, indem über einen im Internet betriebenen „Mietpreisrechner“ die auf einer detaillierten Dateneingabe des jeweiligen Mieters beruhende Miete ermittelt werde. Schon dies sei eine Rechtsdienstleistung gem. § 2 Abs. 1 RDG, auch wenn sie im Wege von Legal Tech erbracht werde. Ob es sich um eine summarische und banale oder um eine intensive und schwierige Prüfung handle, sei für die Anwendbarkeit des RDG unerheblich.

Diese Rechtsdienstleistungen seien nicht gem. § 5 Abs. 1 RDG erlaubnisfrei. Danach seien Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit erlaubt, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehörten. Bei den von dem Unternehmen entfalteteten Tätigkeiten handle es sich indes um keine erlaubnisfreie Nebenleistung, sondern um eine erlaubnispflichtige Hauptleistung.

Die Rechtsdienstleistungen seien auch nicht durch die Registrierung als Inkassodienstleister gem. § 10 Abs. 1 Nr. 1 RDG gerechtfertigt. Zwar erbringe das Unternehmen in eingeschränktem Umfang auch Inkassotätigkeiten. Der Schwerpunkt sei aber Rechtsberatung, die bereits im Einzelnen, erst recht aber in ihrer Gesamtheit über die zulässigen Tätigkeiten eines registrierten Inkassodienstleiters hinausgehe. Die Abgrenzung zwischen Rechtsberatungs- und Inkassotätigkeit hänge davon ab, ob die Aufgabe, rechtlichen Beistand zu leisten, so im Hintergrund stehe, dass es gerechtfertigt sei, das übertragene Mandat als Inkassotätigkeit zu werten (Verweis auf BGH v. 9.6.2008 - AnwSt [R] 5/05, NJW 2009, 534). Davon könne im vorliegenden Fall nicht die Rede sein. Das Unternehmen werde vielmehr - auch nach eigenem Vorbringen - „in gleicher Weise wie ein Rechtsanwalt“ tätig.

Konsequenzen für die Praxis Verschiedene mietrechtliche Zivilkammern des LG Berlin kommen zu verschiedenen Ergebnissen: Die 67. und die 63. Zivilkammer sprechen dem Legal-Tech-Unternehmen wegen Verstoßes gegen das RDG die Aktivlegitimation ab (vgl. auch LG Berlin v. 28.8.2018 - 63 S 1/18 , juris), während die 65. und 66. Zivilkammer einen Verstoß gegen das RDG verneinen und folglich die Aktivlegitimation bejahen (vgl. LG Berlin v. 22.8.2018 - 65 S 83/18 , juris; LG Berlin v. 13.8.2018 - 66 S 18/18 , juris). Auf eine Klage der Rechtsanwaltskammer Berlin hat die wettbewerbsrechtliche 15. Zivilkammer des LG Berlin (LG Berlin v. 15.1.2019 - 15 O 60/18 , juris) die Tätigkeit des Legal Tech Unternehmens nicht als erlaubnispflichtige Rechtsdienstleistung gewertet.

Beraterhinweis Unabhängig davon, wie in Zukunft der BGH die Rechtslage beurteilt: Legal Tech wird sich nicht aufhalten lassen. Darauf sollte die Rechtsanwaltschaft vorbereitet sein.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

Mehr zum Thema:

Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2019, 69 (nachstehend).