

IM Mieter 67 S 277/18

LG Berlin

Urteil

vom 24.01.2019

67 S 277/18

BGB §§ 134, 399, 556d, 556g Abs. 2 Satz 1; RDG §§ 2, 10

1. Bei einer Mietermehrheit ist die Rüge der Überschreitung der preisrechtlich zulässigen Miete gemäß § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB nur wirksam, wenn sie von oder für alle Mieter erhoben wurde.\*)

2. Für die Abgrenzung zwischen umfassender Rechtsberatungs- und bloßer Inkassotätigkeit kommt es darauf an, ob die - den Rechtsanwälten eigentümliche - Aufgabe, umfassenden rechtlichen Beistand zu leisten, so im Hintergrund steht, dass es gerechtfertigt ist, das übertragene Mandat als bloße Inkassotätigkeit zu werten (Anschluss BGH, Beschluss vom 09.06.2008 - AnwSt (R) 5/05, IBRRS 2008, 3351).\*)

LG Berlin, Urteil vom 24.01.2019 - 67 S 277/18 (nicht rechtskräftig)

vorhergehend:

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

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 16. August 2018 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mitte - 121 C 6/18 - wird auf deren Kosten zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages zuzüglich 10% abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages zuzüglich 10% leistet.

Die Revision wird zugelassen, soweit die Klage mit ihrem Antrag zu 2) - Zahlung von 223,07 EUR nebst anteiliger Zinsen - abgewiesen worden ist. Im Übrigen wird die Revision nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Klägerin begehrt aus abgetretenem Recht Auskunft, anteilige Rückzahlung im Monat September 2017 geleisteter Miete sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten.

Das Amtsgericht hat ihre Klage abgewiesen, da die behauptete Abtretung unwirksam sei. Die Klägerin sei nicht aktivlegitimiert, ihre vorgerichtliche Tätigkeit verstoße gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz, auch wenn sie als Inkassodienstleisterin registriert sei. Wegen der weiteren Einzelheiten, insbesondere zum erstinstanzlichen Vorbringen und zu den im ersten Rechtszug gestellten Anträgen, wird auf das amtsgerichtliche Urteil (Bl. 80-83 d.A.) Bezug genommen.

Gegen das ihr am 20. August 2018 zugestellte Urteil hat die Beklagte mit am 18. September 2018 eingegangenem Schriftsatz Berufung eingelegt und diese mit am 19. Oktober 2018 eingegangenem Schriftsatz begründet.

Sie ist der Auffassung, die Klage sei begründet, da sie aktivlegitimiert sei und auch sämtliche Voraussetzungen der §§ 556d ff. BGB erfüllt seien. Die von ihr ausgesprochene Rüge sei wirksam, ihre Allgemeinen Geschäftsbedingungen rechtfertigten die verlangte vorgerichtliche Vergütung. Den Mieterinnen der streitgegenständlichen Wohnung falle kein Verstoß gegen § 254 BGB zur Last.

Die Klägerin beantragt,

das angefochtene Urteil abzuändern und die Beklagte zu verurteilen, Auskunft über folgende Frage zu erteilen:

Welche Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB wurden in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses mit Frau X und Frau Y in der von der Beklagten angemieteten Wohnung in der ZStr. in Berlin ("Wohnung") oder im Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, durchgeführt?  
an die Klägerin 223,07 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 802,71 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das angefochtene Urteil und vertieft ihren erstinstanzlichen Vortrag.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien erst- und zweitinstanzlich gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

Die Berufung ist unabhängig von der - nach Auffassung der Kammer fehlenden - Verfassungsmäßigkeit der §§ 556d ff. BGB (vgl. dazu Kammer, Vorlagebeschl. v. 12. April 2018 - 67 S 328/17, ZMR 2018, 766), unbegründet.

1. Der Klägerin stehen die geltend gemachten Auskunfts- und Zahlungsansprüche unabhängig von der vom Amtsgericht verneinten Aktivlegitimation der Klägerin nicht zu.

a. Die Klägerin kann von der Beklagten die begehrte Auskunft gemäß den §§ 556g Abs. 3 Satz 1, 398 BGB nicht verlangen.

Der Vermieter ist gemäß § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB 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. An diesen Voraussetzungen fehlt es, da die von der Klägerin begehrten Informationen für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nicht mehr maßgeblich i.S.d. § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB sind.

Die Klägerin verlangt Auskunft über die in den letzten drei Jahren vor Beginn des streitgegenständlichen Mietverhältnisses durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Damit bezieht sich ihr Anspruch auf die Ausnahmegesetzgebung des § 556e Abs. 2 Satz 1 BGB, die es dem Vermieter gestattet, die nach § 556d BGB zulässige Miete zu überschreiten, wenn er in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat. Ob der von der

Klägerin geltend gemachte Auskunftsanspruch jemals bestand, kann dahinstehen. Es ist spätestens zu dem Zeitpunkt erloschen, in dem die Beklagte erstmals mit Schreiben vom 10. August 2017 und seitdem mehrfach und unmissverständlich erklärt hat, sich auf die Ausnahmegvorschrift des § 556e Abs. 2 Satz 1 BGB nicht zu berufen. Eine der Klägerin günstigere Beurteilung käme allenfalls dann in Betracht, wenn greifbare Anhaltspunkte dafür bestünden, dass sich die Beklagte in Widerspruch zu ihren bisherigen Äußerungen zukünftig noch - erfolgreich - auf den Ausnahmetatbestand des § 556e Abs. 2 Satz 1 BGB zur Rechtfertigung der vereinbarten Miete stützen wird (vgl. Kammer, Urt. v. 12. Dezember 2017 - 67 S 282/17, ZMR 2018, 222; Wichert, in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl. 2018, § 556g Rz. 32). Dafür indes fehlt jeglicher Anhalt.

b. Der Klägerin steht auch kein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete für den Monat September 2017 gemäß §§ 556g Abs. 2, 556d Abs. 1, 398 BGB zu.

Erforderlich dafür wäre gemäß § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB eine Rüge vor Fälligkeit der für September 2017 geschuldeten Miete gewesen. Daran fehlt es. Zwar hat die Klägerin mit Schreiben vom 31. Juli 2017 und 16. August 2017 die Höhe der vereinbarten Miete gerügt, allerdings jeweils nur im Namen einer Mieterin und nicht sämtlicher Mieter der streitgegenständlichen Wohnung. Es lagen auch keine Umstände i.S.d. § 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 vertreten wollte.

Bei einer Mietermehrheit ist eine Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB jedoch nur dann wirksam, wenn sie von allen Mietern oder für alle Mieter erklärt wird (vgl. Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl. 2017, § 556g Rz. 23; Theesfeld, in: BeckOK Mietrecht, Stand: 1. Dezember 2018, § 556g Rz. 13; Wichert, a.a.O., Rz. 26). Der Gegenauffassung (vgl. Emmerich, in: Staudinger, BGB, Neubearb. 2018, § 556g Rz. 13; Fleindl, in: BeckOGK, Stand: 1. Oktober 2018, § 556g Rz. 58; ders., WuM 2015, 212, 217), die auch bei einer Mietermehrheit die Rüge eines Mieters für genügend erachtet, ist nicht zu folgen:

Der Gesetzgeber wollte durch § 556g Abs. 2 BGB sicherstellen, dass der Vermieter objektiv überzahlte Mieten nicht zurückerstatten muss, solange der Mieter sie ohne Beanstandung bezahlt (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 33). Mehrere Mieter haften dem Vermieter auf den Mietzins aber als Gesamtschuldner (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urteil vom 13. 3. 2013 - XII ZR 34/12, NJW 2013, 3232). Deshalb liegt eine den Anforderungen des § 556g Abs. 2 BGB genügende Rüge nicht vor, solange nicht sämtliche Gesamtschuldner die Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete gegenüber dem Vermieter in Zweifel gezogen haben. Das entspricht dem allgemeinen mietrechtlichen Grundsatz, nach dem bei einer Mehrheit von Mietern oder Vermietern rechtserhebliche Erklärungen nur einheitlich

gegenüber allen oder von allen abgegeben werden müssen (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 28. Juni 2000 - VIII ZR 240/99, NJW 2000, 3133). Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber diesen Grundsatz bei § 556g Abs. 2 BGB aufgeben wollte, auch wenn in Ausnahmefällen - etwa bei der Mitteilung einer Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB (vgl. BGH, Urt. v. 28. April 2010 - VIII ZR 263/09, NJW 2010, 1965) oder der Abgabe einer Mangelanzeige nach § 536c Abs. 1 BGB (vgl. Selk, in: Mietmängel und Mängelrechte, 2. Aufl. 2018, § 536c Rz. 22) - die Erklärung von und gegenüber einem von mehreren Mietern aus Gründen, die für die Auslegung des § 556g Abs. 2 BGB weder einschlägig noch maßgebend sind, für ausreichend erachtet wird.

c. Der Klägerin kann die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten von der Beklagten ebenfalls nicht gemäß den §§ 280 Abs. 1, 398 BGB beanspruchen.

Es fehlt bereits an einem Vergütungsanspruch der Klägerin gegenüber den Mieterinnen der streitgegenständlichen Wohnung.

Die Kammer lässt es auch hier dahinstehen, ob die in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin getroffene Vergütungsabrede nicht bereits mangels hinreichender Transparenz oder wegen unzureichender tatbestandlicher Eingrenzung des Vergütungstatbestandes unwirksam ist (vgl. OLG Schleswig, Urt. v. 6. Dezember 2013 - 17 U 48/13, SchIHA 2014, 268). Denn die Vereinbarung ist gemäß § 305c Abs. 2 BGB bei kundenfreundlichster Auslegung zumindest so auszulegen, dass die Vertragsparteien in deren Nr. 3.3 Satz 1 ein Erfolgshonorar vereinbart haben, dessen Entstehung und fortdauernder Bestand von der - vollständig - erfolgreichen Geltendmachung der behaupteten Ansprüche gegenüber dem Vermieter abhängt (vgl. Kammer, Beschluss vom 16. Juli 2018 - 67 S 157/18, NJW 2018, 2901).

Der am Forderungsinhalt des ersten Rügeschreibens zu messende Erfolg ist nicht eingetreten, da die beklagte Vermieterin die geltend gemachten Ansprüche vollständig zurückgewiesen hat und die Bemühungen der Klägerin auf ganzer Linie erfolglos geblieben sind. Damit waren die von der Klägerin entfalteten Tätigkeiten "nicht erfolgreich" i.S.v. Ziffer 3.3. der klägerischen AGB, so dass ein Anspruch auf Entrichtung eines Erfolgshonorars nicht besteht ("... entstehen für Sie keine Kosten."). Dieses Auslegungsergebnis entspricht dem allgemeinen schadens- und kostenrechtlichen Grundsatz, dass die dem Geschädigten entstehenden Rechtsverfolgungskosten dem Schädiger nur insoweit als Folge seines Verhaltens zugerechnet werden dürfen, als es um die Durchsetzung eines begründeten Begehrens geht (vgl. BGH Urt. v. 13. April 1970 - III ZR 75/69, NJW 1970, 1222).

Einem Kostenerstattungsanspruch steht aber auch § 254 Abs. 2 BGB entgegen. Zwar sind durch eine Pflichtverletzung eines Vertragspartners verursachte Rechtsverfolgungskosten grundsätzlich gemäß

§§ 280 ff. BGB erstattungsfähig. Die Erstattungsfähigkeit ist jedoch gemäß § 254 Abs. 2 BGB begrenzt. Der Gläubiger kann nur diejenigen Aufwendungen erstattet verlangen, die im konkreten Fall erforderlich und zweckmäßig sind. Abzustellen ist dabei auf die ex-ante-Sicht einer vernünftigen, wirtschaftlich denkenden Person (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 17. September 2015 - IX ZR 280/14, NJW 2015, 3793).

Gemessen an diesen Grundsätzen hätte ein vernünftig und wirtschaftlich denkender Mieter die Klägerin nicht zu deren nicht unerheblichen Kosten beauftragt, ohne zuvor selbst eine Rüge nach § 556g Abs. 2 Satz 2 BGB auszusprechen oder die Beklagte zumindest im Rahmen einer formlosen und fristgebundenen Anfrage mit seinen eigenen Erkenntnissen über die Höhe der gemäß § 556d BGB preisrechtlich zulässigen Miete zu konfrontieren (vgl. Kammer, a.a.O.). Das gilt zumindest in dem Fall, indem ein Mieter - wie hier - über den kostenfreien "Mietpreisrechner" der Klägerin auf den Cent genaue und hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die Ermittlung der preisrechtlich zulässigen Miete erlangt hat. Die Mieterinnen der streitgegenständlichen Wohnung haben es stattdessen vorgezogen, die Beklagte mit der Einschaltung eines in seiner Rechtsberatungs- und Rechtsdurchsetzungsqualität auch in diesem Fall mit erheblichen Defiziten behafteten Legal-Tech-Unternehmens vor vollendete - und mit erheblichen Kosten verbundene - Tatsachen zu stellen. Hätten die Mieterinnen ihren aus § 254 Abs. 2 BGB erwachsenden Schadensminderungspflichten genügt, wären die streitgegenständlichen Kosten nicht angefallen, da die Beklagte die behaupteten Ansprüche wie im Schreiben vom 10. August 2017 unter Berufung auf eine Vielzahl entgegenstehender rechtlicher Erwägungen ernsthaft und endgültig zurückgewiesen hätte. In diesem Falle wären die Mieterinnen gemäß § 254 Abs. 2 BGB gehalten gewesen, ihre vermeintlichen Ansprüche unter Vermeidung jeglicher vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten sofort im Klagewege zu verfolgen. Verweigert ein Schuldner nämlich die Leistung ernsthaft und endgültig, ist die weitere vorgerichtliche Rechtsverfolgung, sei es durch einen Rechtsanwalt oder einen Inkassodienstleister, weder als erfolgversprechend noch als zweckmäßig anzusehen. Eine Kostenerstattung scheidet dann aus (st. Rspr., vgl. nur BVerfG, Beschl. v. 7. September 2011 ? 1 BvR 1012/11, BGH, Urt. v. 17. September 2015 - IX ZR 280/14, NJW 2015, 3793; Ernst, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2019, § 286 Rz. 167; Petershagen, NJW 2018, 1782, 1785).

Vor diesem Hintergrund kann dahinstehen, ob das mit einem Inkassodienstleister vereinbarte Erfolgshonorar dem Grunde nach überhaupt erstattungsfähig ist (vgl. Dornis, in: BeckOGK BGB, Stand: 1. Dezember 2018, § 286 Rz. 353 m.w.N.), ebenso, ob die von der Klägerin verlangte Vergütung nicht zumindest der Höhe nach übersetzt ist, weil ihr entweder ein niedrigerer Gegenstandswert zu Grunde zu legen ist oder für die über einen Algorithmus erzeugten Standardschreiben der Klägerin gemäß § 4 Abs. 5 Satz 1 RDGEG allenfalls ein ermäßigter Gebührenrahmen - womöglich sogar lediglich der

für ein "einfaches Schreiben" i.S.v. Nr. 2301 VV-RVG - in Ansatz gebracht werden kann (vgl. Ernst, a.a.O.; Jäckle, NJW 2016, 977, 978).

d. Der Klägerin stehen sämtliche streitgegenständlichen Ansprüche auch mangels Aktivlegitimation nicht zu.

Insoweit kann dahinstehen, ob die von der Klägerin behauptete Abtretung schon an der Abtretungsbeschränkung des § 399 Alt. 1 BGB scheitert, weil sie mit der behaupteten Unwirksamkeit der Mietzinsabrede den Kern des Mietverhältnisses betrifft und ein Gläubigerwechsel insoweit aus Vertrauensgründen geeignet sein kann, besonders schutzwürdige Interessen des Vermieters an der Beibehaltung des Mieters als bestimmter Gläubigerperson zu beeinträchtigen (vgl. BGH, Urt. v. 30. Oktober 2009 - V ZR 42/09, NJW 2010, 1074; Lieder, in: BeckOGK BGB, Stand: 1. Januar 2019, § 399 Rz. 31.2. m.w.N.).

Die Abtretung ist zumindest gemäß § 134 BGB i.V.m §§ 2 Abs. 1, 3, 5, 10 RDG nichtig (vgl. Kammer, Beschluss vom 26. Juli 2018 - 67 S 157/18, NJW 2018, 2901; LG Berlin, Urt. v. 28. August 2018 - 63 S 1/18, GE 2018, 1231 Hirtz, in: BeckOK RDG, Stand: 1. Januar 2019, § 5 Rz. 113; Schach, jurisPR-MietR 21/2018 Anm. 1; Schüller, in: BeckOK BGB, Stand: 1. November 2018, § § 556d Rz. 34 und 556g Rz. 5a; Theesfeld, a.a.O., § 556g Rz. 28b; a.A. LG Berlin, Urt. v. 13. August 2018 - 66 S 18/18, WuM 2018, 575; Urt. v. 22. August 2018 - 65 S 83/18, GE 2018, 1223; Urt. v. 15. Januar 2019 - 15 O 60/18, BeckRS 2019, 92; Fries, NJW 2018, 2904). Dagegen vermag die Berufung nichts zu erinnern.

Soweit sie die Erbringung von Rechtsdienstleistungen in Abrede stellt, betrifft das allein die von ihr vor der Beauftragung durch die Mieterinnen der streitgegenständlichen Wohnung erbrachten Leistungen. Dass sie nach ihrer Beauftragung in erheblichem Umfang Rechtsdienstleistungen erbracht hat, ist zwischen den Parteien unstrittig.

Die Unwirksamkeit der streitgegenständlichen Abtretung rührt aber bereits daher, dass das Geschäftsmodell der Klägerin aus Gründen der Akquise die Erbringung von zunächst unentgeltlichen Rechtsdienstleistungen vorsieht, indem sie über ihren im Internet betriebenen "Mietpreisrechner" die auf einer detaillierten Dateneingabe des jeweiligen Mieters beruhende Miete ermittelt. Dabei handelt es sich um eine Rechtsdienstleistung i.S.d § 2 Abs. 1 RDG, auch wenn sie im Wege des sog. legal tech erbracht wird. Eine andere Beurteilung wäre nur gerechtfertigt, wenn die zunächst unentgeltlichen Leistungen der Klägerin sich ausschließlich an die Allgemeinheit oder einen unbestimmten Personenkreis richten würden (vgl. BT-Drs. 16/3665, S. 48). Allein ausschlaggebend ist dabei, ob es sich um eine nicht fingierte, sondern wirkliche, sachverhaltsbezogene Rechtsfrage einer bestimmten, Rat suchenden Person handelt (vgl. BT-Drs. 16/3665, 48). Diese Voraussetzungen sind bei den vom

jeweiligen Mieter personen- und objektbezogen vorgenommenen Eingaben in den "Mietpreisrechner" der Klägerin erfüllt, mit denen die Klägerin dem Mieter die angeblichen monatlichen Überzahlungen auf den Cent genau und zudem ohne einen Hinweis auf eine bloße Vorläufigkeit oder Unverbindlichkeit des mitgeteilten Ergebnisses berechnet (vgl. Kammer, a.a.O.).

Die Klägerin nimmt dabei auch eine - zunächst unentgeltliche - Prüfung des Einzelfalls vor, die über eine bloße schematische Anwendung von Rechtsnormen ohne weitere rechtliche Prüfung hinausgeht. Ob es sich um eine lediglich summarische und banale oder um eine intensive und schwierige Prüfung handelt, ist für die Anwendbarkeit des RDG unerheblich (vgl. BGH, Urt. v. 14. Januar 2016 - I ZR 107/14, NJW-RR 2016, 1056 Rz. 44). Mit dieser zutreffenden Prämisse lässt sich die von der Klägerin bemühte Gegenauffassung, die die im akquisitorischen Vorfeld der Beauftragung entfalteten Tätigkeiten der Klägerin nicht als Rechtsdienstleistung erachtet, weil es sich dabei um einen "schlichten Datenabgleich mit dem Berliner Mietspiegel" handele, nicht in Einklang bringen (vgl. Kammer, a.a.O.).

Die von der Klägerin erbrachten Rechtsdienstleistungen sind nicht gemäß § 5 Abs. 1 RDG erlaubnisfrei. Danach sind Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit erlaubt, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören. Ob eine Nebenleistung vorliegt, ist gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 RDG nach ihrem Inhalt, Umfang und sachlichen Zusammenhang mit der Haupttätigkeit unter Berücksichtigung der Rechtskenntnisse zu beurteilen, die für die Haupttätigkeit erforderlich sind. Bei den von der Klägerin entfalteten Tätigkeiten handelt es sich gemessen daran um keine erlaubnisfreie Nebenleistung, sondern um eine erlaubnispflichtige Hauptleistung (vgl. Kammer, Beschluss v. 3. Juli 2018 - 67 S 157/18, WuM 2018, 571. ff; LG Berlin, Urt. v. 13. August 2018 - 66 S 18/18, WuM 2018, 575).

Die im Geschäftsmodell der Klägerin erbrachte Summe ihrer Rechtsdienstleistungen ist auch nicht durch ihre Registrierung als Inkassodienstleisterin gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 RDG gerechtfertigt (vgl. Kammer, Beschluss vom 26. Juli 2018 - 67 S 157/18, NJW 2018, 2901). Das gilt ohnehin hinsichtlich der Mieter, die nach Nutzung ihres "Mietpreisrechners" nicht mit ihr kontrahieren. Insoweit erbringt die Klägerin schon keine Inkassodienstleistungen. § 10 Abs. 1 Nr. 1 RDG indes erfasst auch nicht die Fälle, in denen die Mieter - wie die der streitgegenständlichen Wohnung - sie mit der Anspruchsverfolgung gegenüber dem Vermieter beauftragen:

Es unterliegt zwar keinen Zweifeln, dass die Klägerin in eingeschränktem Umfang auch Inkassotätigkeiten erbringt. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist aber eindeutig die Rechtsberatung, die bereits im Einzelnen, erst Recht aber in ihrer Gesamtheit über die zulässigen Tätigkeiten eines registrierten Inkassodienstleiters weit hinausgeht. Die Klägerin wird vielmehr - auch nach eigenem Vorbringen - "in gleicher Weise wie ein Rechtsanwalt" tätig.



Soweit sie sich unter Heranziehung der zu ihren Gunsten ergangenen gegenläufigen Rechtsprechung darauf beruft, dass ihr die umfassende Rechtsberatung gestattet sei, verkennt sie, dass eine solche für einen Inkassodienstleister zwar nicht grundsätzlich unzulässig ist (vgl. BVerfG, Beschluss vom 14. August 2004 - 1 BvR 725/03, NJW-RR 2004, 1570), sie aber "beim Forderungseinzug" vorgenommen werden muss (vgl. BVerfG, a.a.O.). An diesen einschränkenden Voraussetzungen fehlt es, da die Klägerin zum Zeitpunkt ihrer Beauftragung über Bestand und Umfang der später einzuziehenden Forderungen vollständig im Unklaren ist und deren Begründung von dem Ausspruch einer gemäß § 556g Abs. 2 Satz 2 BGB erforderlichen Rüge abhängt. Es kommt hinzu, dass inkassofähige Ansprüche des Mieters gemäß den §§ 556 ff. BGB ohnehin nicht bestehen, wenn sich nach Erteilung entsprechender Auskünfte durch den Vermieter ergibt, dass die Überschreitung der Grenzen des § 556d Abs. 1 BGB durch die Verwirklichung einer der Ausnahmetatbestände der §§ 556e und 556f BGB gerechtfertigt ist. In einem derartigen Falle bestünde überhaupt keine Forderung des Mieters, über deren Bestand die Klägerin "beim Forderungseinzug" beraten könnte. Sie könnte allenfalls von der Geltendmachung jeglicher Ansprüche abraten, ohne Forderungen einzuziehen. Eine derartige Tätigkeit aber ist kein Inkasso i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG. Darunter fällt ausschließlich die Einziehung fremder oder zum Zweck der Einziehung auf fremde Rechnung abgetretener Forderungen.

Soweit sich die Klägerin auf die Rechtsprechung des BVerfG bezieht, verkennt sie weiterhin deren Reichweite. Denn einerseits ist diese nicht zum RDG, sondern zum bereits außer Kraft getretenen RBerG ergangen. Andererseits hat das BVerfG die Rechtsberatung durch einen registrierten Inkassodienstleister in verfassungskonformer Auslegung des RBerG allein "beim Forderungseinzug" für zulässig erachtet, wenn zudem neben der persönlichen Zuverlässigkeit bei dem Erlaubnisinhaber auch Eignung und genügende Sachkunde vorhanden seien. Davon sei auszugehen, wenn das Inkassounternehmen die von ihm für die Registrierung als Inkassodienstleister verlangte, überprüfte und für genügend befundene Sachkunde bei der Einziehung fremder oder zu Einziehungszwecken abgetretener Forderungen einsetze (vgl. BVerfG, Beschluss vom 20. Februar 2002 - 1 BvR 423/9, DVBl 2002, 611). Dafür reiche der Sachkundenachweis des Inkassodienstleisters - nach Art. 1 § 1 Abs. 2 RBerG - grundsätzlich aus (vgl. BVerfG, a.a.O.).

Gemessen an diesen Grundsätzen ist eine auf dem Feld des Wohnraummietrechts umfassend vorgenommene Rechtsberatung durch einen Inkassodienstleister wie die Klägerin, die "in gleicher Weise wie ein Rechtsanwalt" tätig wird, auch nicht durch einen von diesem gemäß §§ 10 Abs. 1 Nr. 1, 11 Abs. 1, 12 RDG, 3, 4 RDV zum Zwecke der Registrierung als Inkassodienstleister erbrachten Sachkundenachweis gerechtfertigt (vgl. Kammer, a.a.O.). Der Sachkundenachweis umfasst Kenntnisse des Bürgerlichen Rechts, des Handelsrechts, des Wertpapier- und Gesellschaftsrechts, des

Zivilprozessrechts, des Zwangsvollstreckungsrechts, des Insolvenzrechts und des Kostenrechts (vgl. Schmidt, in: Krenzler, RDG, 2. Aufl. 2017, § 12 Rz 40). Angesichts der Komplexität und Bedeutung des Wohnraummietrechts ist es bereits grundsätzlich ausgeschlossen, dass die für eine Zulassung als Inkassodienstleister erforderlichen Grundkenntnisse des materiellen und formellen Rechts ausreichen, um dem Sinn und Zweck des RDG zur Geltung zu verhelfen. Dieser liegt gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 RDG darin, die Rechtsuchenden, den Rechtsverkehr und die Rechtsordnung vor unqualifizierten Rechtsdienstleistungen zu schützen.

Eine auf der schlichten Grundlage der für eine Zulassung als Inkassodienstleister erforderlichen und für dessen Sachkundenachweis ausreichenden Rechtskenntnisse beruhende Rechtsdienstleistung auf dem Feld des Wohnraummietrechts wäre jedoch offensichtlich unqualifiziert. Denn für den theoretischen Sachkundenachweis ist gemäß §§ 2 Abs. 1, 4 Abs. 1 RDV bereits die erfolgreiche Teilnahme an einem 120-stündigen Lehrgang im Bereich Inkassodienstleistungen ausreichend. Es ist auszuschließen, dass ein derartiger Lehrgang, der nicht nur (Grund-)Kenntnisse in sämtlichen Bereichen des allgemeinen materiellen und formellen, sondern auch solche auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts vermitteln müsste, ohne eine - in einem Hochschulstudium - gewonnene rechtswissenschaftliche Grundausbildung ausreichende Grundlage für einen hinreichend qualifizierten Rechtsrat auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts sein kann (vgl. Kammer, a.a.O.).

Dieser grundsätzlichen Wertung entspricht auch die Qualität der Rechtsberatung im vorliegenden Fall. Die Klägerin hat durch Form und Inhalt ihres Tätigwerdens erneut belegt, dass die für ihre Zulassung als Inkassodienstleisterin ausreichenden Rechtskenntnisse für eine Erteilung eines materiellen Rechtsrats auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts zumindest im Rahmen der streitgegenständlichen Beauftragung ungenügend waren. Anders ist auch in diesem Fall die Häufung besonders grober und schwerwiegender Fehler, die ihr im Rahmen der Rechtsanwendung und Rechtsdurchsetzung unterlaufen sind, nicht erklärbar:

Der Klägerin war im streitgegenständlichen Kontext offensichtlich nicht bewusst, dass § 556g Abs. 2 BGB im Falle einer Mietermehrheit - zumindest nach überwiegender Auffassung - eine Rüge sämtlicher Mieter erfordert. Sie hat sich unter Missachtung des Gebotes, bei der Rechtsdurchsetzung stets den für den Mandanten sichersten Weg zu beschreiten, damit begnügt, die Rüge für eine von mehreren Mieterinnen auszusprechen. Damit hat sie diese dem Risiko ausgesetzt, an der erfolgreichen Durchsetzung etwaiger Rückzahlungsansprüche nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB bereits mangels wirksamer Rüge gehindert zu sein. Es kommt erschwerend hinzu, dass das im Geschäftsmodell der Klägerin zentrale Rügeschreiben zu erkennen gibt, dass sie jedenfalls im vorliegenden Fall die grundlegenden Regelungszusammenhänge der §§ 556d ff. BGB nicht hinreichend verstanden hat. So hat die Klägerin nicht nur die von den Mieterinnen der streitgegenständlichen Wohnung

entrichtete Miete als preisrechtswidrig gerügt und Auskunft verlangt, sondern gleichzeitig die Rückerstattung "künftig gezahlter Miete" und die "Herausgabe der anteiligen Mietkaution", soweit diese die von ihr bereits im Rügeschreiben konkret bezifferte preisrechtlich zulässige Höchstmiete überstiegen. Damit allerdings hat sich die Klägerin - verbunden mit dem Risiko der Erhebung einer negativen Feststellungsklage - eines Leistungsanspruchs berührt, von dessen Grund und Höhe sie zu diesem Zeitpunkt noch keine verlässlichen Kenntnisse hatte. Dafür hing es wesentlich davon ab, ob sich die Beklagte auf einen der Ausnahmetatbestände der §§ 556e und 556f BGB berufen konnte. Ob diese erfüllt waren, entzog sich bis zu diesem Zeitpunkt aber noch vollständig der Kenntnis der Klägerin, da die von der Beklagten begehrte Auskunft noch nicht erteilt war. Diese gravierenden Defizite in der Anwendung und Durchsetzung des materiellen Rechts entsprechen den der Kammer bekannt gewordenen bisherigen Unzulänglichkeiten der Klägerin in der Anwendung des grundlegenden formellen und materiellen Rechts (vgl. dazu Kammer, a.a.O.).

Die Klägerin ist durch ihre Registrierung als Inkassodienstleisterin auch nicht aus Gründen des Vertrauensschutzes der Rechtssuchenden bis zu deren Widerruf zur umfassenden Rechtsberatung auf dem Gebiet des Wohnraummietrechts befugt (a.A. LG Berlin, Urt. v. 13. August 2018 - 66 S 18/18, WuM 2018, 575). Eine derartige Wertung wäre allenfalls dann gerechtfertigt, wenn die Klägerin tatsächlich nur als Inkassodienstleisterin und im Ergebnis nicht "wie ein Rechtsanwalt" tätig wäre. Das Gegenteil ist aber der Fall (vgl. LG Berlin, Urt. v. 28. August 2018 - 63 S 1/18, GE 2018, 1231):

Nach der von der Kammer geteilten ständigen Rechtsprechung des BGH hängt die Abgrenzung zwischen umfassender Rechtsberatungs- und Inkassotätigkeit davon ab, ob die - auch dem Rechtsanwalt eigentümliche - Aufgabe, rechtlichen Beistand zu leisten, so im Hintergrund steht, dass es gerechtfertigt ist, das übertragene Mandat als Inkassotätigkeit zu werten (vgl. BGH, Beschluss vom 9. Juni 2008 - AnwSt (R) 5/05, NJW 2009, 534). Davon indes kann im vorliegenden Fall nicht die Rede sein:

Wenn sich ein Mieter an die Klägerin wendet, bei der es sich ausweislich ihrer eigenen Allgemeinen Geschäftsbedingungen um einen "gesetzlich regulierten Rechtsdienstleister" handelt, und sie mit der "Durchsetzung Ihrer Forderungen sowie etwaiger Feststellungsbegehren (ggf. auch weiterer Ansprüche) im Zusammenhang mit der Geltendmachung der sog. Mietpreisbremse" beauftragt, kann er von ihr bereits angesichts der im Einzelnen lediglich vagen und nicht näher beschränkten Auftragserteilung berechtigt erwarten, dass sie bei ihrer Tätigkeit seine rechtlichen Interessen umfassend betreut, also über Inkassodienstleistungen - unter Einschluss der "beim Forderungseinzug" gestatteten Rechtsberatung - hinausgehende und wesensverschiedene Rechtsdienstleistungen erbringt (vgl. BGH, a.a.O.). Diese Wertung entspricht auch der Selbsteinschätzung der Klägerin, die nach eigenem Vorbringen "in gleicher Weise wie ein Rechtsanwalt" tätig wird.

Das gilt unabhängig, erst recht aber vor dem Hintergrund, dass die Klägerin in ihren AGB auf eine Vergütung nach dem RVG verweist, so dass der Eindruck bestärkt wird, dass keine Inkassodienstleistungen, sondern rechtsanwaltliche Leistungen erbracht und abgerechnet werden (vgl. LG Berlin, Urt. v. 15. Januar 2019 - 15 O 60/18, BeckRS 2019, 92 Tz. 55). Es kommt hinzu, dass sich die Klägerin auch zu der für die Geltendmachung von Ansprüchen aus den §§ 556d ff. BGB zentralen "Durchsetzung ... etwaiger Feststellungsbegehren" hat beauftragen lassen. Feststellungsbegehren können allerdings nur im Wege der Feststellungsklage mit einem gerichtlichen Feststellungsurteil durchgesetzt werden. Zumindest damit hat sie Leistungen angeboten, die überhaupt keine inkassofähigen Ansprüche zum Gegenstand haben und die Durchführung eines gerichtlichen Erkenntnisverfahrens erfordern. Sie sind typischer Gegenstand eines Anwaltsvertrages und liegen weit außerhalb des Inkassodienstleistern zugebilligten Tätigkeitsrahmens (vgl. BGH, a.a.O.).

Ist aber für den Mieter als Auftraggeber bereits mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung ersichtlich, dass er die Klägerin nicht als Inkassodienstleisterin beauftragt, sondern genau so, wie er einen Rechtsanwalt mit der vorgerichtlichen Interessenwahrnehmung mandatiert hätte, ist der Schutz seines Vertrauens in die Registereintragung der Klägerin als Inkassodienstleisterin nicht gerechtfertigt. Davon abgesehen hat der Gesetzgeber - anders als etwa bei Eintragungen in das Handelsregister (§ 15 HGB) oder in das Grundbuch (§§ 891, 892 BGB) - ohnehin nicht angeordnet, dass auf der Grundlage der §§ 10 ff. RDG vorgenommenen Registereintragungen öffentlichen Glauben genießen oder besonderen Vertrauensschutz begründen.

Diese Wertung entspricht den - bislang verfassungsrechtlich unbedenklichen - berufsrechtlichen Beschränkungen, die der Gesetzgeber Rechtsanwälten auferlegt, die außergerichtlich im selben Umfang wie die als Inkassodienstleisterin zugelassene Klägerin mit der umfassenden außergerichtlichen Rechtswahrnehmung beauftragt sind. Während Rechtsanwälte unter anderem dem Fremdkapitalverbot (§ 59e Abs. 1 BRAO), dem Verbot unsachlicher oder auf die Erteilung eines Auftrags im Einzelfall gerichteter Werbung (§ 43b BRAO), dem Verbot zur Vereinbarung eines Erfolgshonorars (§ 49b Abs. 2 BRAO) und dem Verbot zur Freistellung von Prozesskosten (§ 49b Abs. 3 BRAO) unterliegen, fehlen entsprechende Beschränkungen für Inkassodienstleister. Genau zur Umgehung dieser gesetzlichen Beschränkungen werden Legal-Tech-Unternehmen wie die Klägerin häufig von Rechtsanwälten gegründet, um sodann als Inkassodienstleister und nicht gemäß § 59c Abs. 1 BRAO als Rechtsanwaltsgesellschaften betrieben zu werden (vgl. Hammerich, "Legal Tech und das RDG - Die Anwälte sollten besser fragen, Warum dürfen wir das nicht?", in: Legal Tribune Online (4. Januar 2019), URL: <https://www.lto.de/recht/juristen/b/legal-tech-rechtsdienstleistungsgesetz-anwaelte-inkassounternehmen-fremdfinanzierungsverbot-provisionsverbot-erfolgshonorar-1/> (Stand: 22. Januar 2019). Wäre eine derartige Umgehung zulässig, würde die berufsrechtliche Ungleichbehandlung der

Rechtsanwälte im Rahmen ihrer außergerichtlichen Rechtswahrnehmung gegenüber Inkassodienstleistern wie der Klägerin zumindest in ihrer Summe der sachlichen Rechtfertigung entbehren. Die berufsrechtlichen Beschränkungen, die Rechtsanwälte schon bei der Entfaltung ihrer vorgerichtlichen Tätigkeiten treffen, sind jedoch mit dem auf Art. 3 Abs. 1 GG beruhenden allgemeinen Gleichheitsgrundsatz vereinbar. Denn eine außergerichtliche Rechtswahrnehmung des streitgegenständlichen Umfangs durch eine Inkassodienstleisterin wie die Klägerin ist aus den dargetanen Gründen mit den gesetzlichen Vorgaben des RDG unvereinbar.

Davon ausgehend ist die streitgegenständliche Abtretung gemäß § 134 BGB unwirksam. Verstößt ein Rechtsgeschäft gegen ein gesetzliches Verbot, hat das in der Regel und auch hier eine absolute Nichtigkeit zur Folge, die das Rechtsgeschäft unabhängig vom Willen der Betroffenen zerstört (vgl. BGH, Urt. v. 11. Juli 2017 - IV ZR 340/13, NJW-RR 2017, 410). Diese Wirkung tritt gegenüber jedermann ein. Anders als die Berufung meint, gilt auch bei Abtretungs- und Inkassofällen keine Ausnahme. Schon mit der gesetzlichen Zweckrichtung des RDG, die Rechtssuchenden, den Rechtsverkehr und die Rechtsordnung vor unqualifizierten Rechtsdienstleistungen zu schützen, ist es unvereinbar, die Klägerin als unbefugte Rechtsdienstleisterin gegenüber der Beklagten als Schuldnerin weiterhin in den Stand zu setzen, die Früchte ihrer gesetzlich missbilligten Tätigkeit zu ziehen (vgl. BGH, a.a.O.).

Die prozessualen Nebenentscheidungen zu den Kosten, zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruhen auf den §§ 3, 97 Abs. 1, 708 Nr. 10 Satz 2 Alt. 1, 711 ZPO, 47 Abs. 1, 48 Abs. 1 GKG. Die Kammer hat die Revision gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 ZPO im tenorierten Umfang zugelassen, da die bei der Abweisung des Klageantrags zu 2) aufgeworfenen und entscheidungserheblichen abstrakten Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung sind und - hinsichtlich der in Frage stehenden Aktivlegitimation der Klägerin - auch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung die Zulassung der Revision veranlasst war. Im Übrigen war die Zulassung der Revision nicht geboten, da die Entscheidung der Kammer insoweit auf einer dem Tatrichter überantworteten Anwendung höchstrichterlich seit langem geklärter Rechtsgrundsätze in einem Einzelfall beruht, von denen die Kammer nicht abgewichen ist.