

Bei Fehlern des Mieterschutzbundes haftet dieser und nicht der vom Mieterbund gestellte Anwalt – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin), vom 09.03.2017, 67 O 25/16

I.

Der Mieterschutzbund vertritt nicht nur die Interessen seiner Mitglieder gegenüber Vermietern, Kommunen, Ländern und dem Bund. Er erbringt tagtäglich auch Beratungsleistungen. Diese wird in der Regel durch externe Anwälte ausgeführt. Auch bei diesen Beratungen kann es zu Fehlern kommen. Die Entscheidung des LG Berlin zeigt, dass in diesem Fall Schadensersatzansprüche gegen den Mieterschutzbund und nicht den beratenden Anwalt zu richten sind.

II.

Der Kläger hatte am 27.11.2014 einen Beratungstermin beim Mieterschutzbund Berlin. Dort wurde er durch die beklagte Anwältin beraten. Es ging um eine Verwertungskündigung. Nunmehr macht der Kläger eine Falschberatung geltend und verlangt Schadensersatz wegen dieser Falschberatung.

Das Landgericht die Klage abgewiesen. Ein Vertrag sei zwischen dem Kläger und der beklagten Anwältin nicht zustande gekommen. Auch ein sog. Vertrag zugunsten Dritter liege nicht vor, ebenso wenig wie ein sog. Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Der Kläger sei auch nicht schutzlos, da ein Schadensersatzanspruch gegen den Mieterbund selbst bestehen könne.

III.

1.

Die Entscheidung des Landgerichts verdeutlicht, wie wichtig es ist, den richtigen Anspruchsgegner auszusuchen. Wählt man den falschen Anspruchsgegner aus, hat man im besten Fall nur Zeit verloren und hat zusätzliche Kosten. Der eigentliche Anspruchsgegner kann aber noch in Anspruch genommen werden. Im schlimmsten Fall ist in der Zwischenzeit aber die Verjährungsfrist gegen den eigentlichen Anspruchsgegner abgelaufen und auch dieser kann nicht mehr in Anspruch genommen werden.

2.

Das Landgericht hat als Anspruchsgrundlagen einen eigenständigen Vertrag zwischen dem Kläger und der beklagten Anwältin geprüft, einen sog. Vertrag zugunsten Dritter und einen sog. Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter.

a)

Ein eigenständiger Vertrag setzt voraus, dass eine Vertragspartei mit der anderen Vertragspartei in vertragliche Beziehungen treten will. Beim Mieterbund scheidet dies aus: Der Anwalt, welcher die Beratung erteilt, will ersichtlich keinen normalen Anwaltsvertrag mit dem die Beratung suchenden Mitglied schließen und auch Mitglied, welches die Beratung sucht, will dies nicht. Weder will der Anwalt die normalen Anwaltsgebühren abrechnen, noch das Mitglied diese bezahlen. Beide wollen die Beratung gerade über den Mieterbund abwickeln.

b)

Es gibt aber auch die Möglichkeit, dass durch einen Vertrag, der eigentlich zwischen den Personen A und B abgeschlossen wird, auch eine Person C berechtigt sein soll. Dies kann etwa vorliegen, wenn Eltern anstelle ihres gerade volljährig gewordenen Kindes den Vertrag abschließen um dem Kind eine Leistung zu ermöglichen, die es sonst nicht bekommen hätte.

Auch dies scheidet beim Mieterschutzbund aus; aus dem Vertrag der zwischen Mieterschutzbund und dem beratenden Anwalt geschlossen werden soll, ergeben sich keine Rechte einzelner Mitglieder. Vielmehr soll der beratende Anwalt allen Mitgliedern und nicht nur einem speziellen Mitglied Beratung erteilen.

c)

Schließlich kennt die Rechtsprechung auch das Institut der Haftung nach den Grundsätzen eines Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Hier wird ein Vertrag zwischen den Personen A und B geschlossen und auch die Leistung wird zwischen diesen beiden Personen abgewickelt. Gleichwohl kann in diesem Fall der Vertrag so auszulegen sein, dass auch Dritte in den Schutzbereich einbezogen werden. Voraussetzung dafür ist, dass die leistende Person über eine besondere Sachkunde verfügt und auch von vornherein erkennbar diese Leistung zum Gebrauch gegenüber einem Dritten bestimmt sein soll.

Dies wurde von der Rechtsprechung etwa angenommen, wenn ein Gutachten von einem Sachverständigen erstellt wird und von vornherein klargestellt ist, dass dieses Gutachten dazu benutzt werden soll, den Wert des Grundstückes gegenüber Interessenten zu belegen. Ein Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter wird aber abgelehnt, wenn der Geschädigte anderweitige Ersatzansprüche hat.

Dies ist mit dem Mieterbund der Fall. Der Mieterbund muss schon nach seiner eigenen Satzung für Fehler des beratenden Anwalts einstehen.

IV.

Ansprüche sind gegen den richtigen Verpflichteten zu erheben. Da es schwierig sein kann, dies festzustellen, etwa wenn wegen der Institute des Vertrages zugunsten Dritter oder eines Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter juristisch schwierige Abgrenzungen vorzunehmen sind, kann hier anwaltliche Beratung sinnvoll sein. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.