

Pflicht von Vermietern die Kosten zur Durchsetzung eines Anspruchs eines Mieters auf Herabsetzung der Miete auf ein zulässiges Maß zu erstatten, wenn dies durch eine sog. Legal-Tech-Plattform geschieht – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 29.04.2020, 64 S 95/19

I.

Mieten steigen seit Jahren unaufhörlich. In Ballungszentren wie Berlin oder anderen Großstädten explodieren sie geradezu. Der Gesetzgeber hat mit der Mietpreisbremse und speziell in Berlin der Mietenbegrenzungsverordnung Versuche unternommen, die Entwicklung der Miethöhe zu bremsen. Verschiedene Legal-Tech-Plattform haben sich entwickelt, Ansprüche von Mietern auf Herabsetzung ihrer Miete auf ein zulässiges Maß durchzusetzen. Die Entscheidung des LG Berlin beschäftigt sich mit der Frage, ob ein Vermieter auch verpflichtet ist die Kosten dieser Legal-Tech-Plattform zu erstatten.

II.

Die Klägerin ist eine als Inkassodienstleister zugelassene Legal-Tech-Plattform. Sie macht gewerblich Rechte von Wohnraummieter aus den Vorschriften der Mietpreisbremse geltend und fordert aus abgetretenem Recht von Vermietern überzahlte Miete zurück. Die Klägerin machte gegenüber der beklagten Vermieterin Ansprüche auf Auskunft über vergangene Mieterhöhungen und Modernisierungen und Rückzahlung einer überhöhten Monatsmiete geltend. Ebenso verlangte sie EUR 534,31 nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz als Kostenerstattung.

Erstinstanzlich ist die Klage vollumfänglich abgewiesen worden. Zweitinstanzlich hat das LG Berlin zwar die Klage auf Rückzahlung einer überhöhten Monatsmiete stattgegeben, die verlangte Erstattung von Rechtsverfolgungskosten aber abgelehnt. Hier liege eine unzulässige Inkassodienstleistung vor, weshalb die Klägerin keine Vergütung nach dem RVG verlangen könne. Das LG Berlin hat die Revision zum BGH zugelassen.

III.

Nach den Vorschriften zur Mietpreisbremse kann einem Mieter ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete zustehen. Verschiedene Legal-Tech-Plattform werben damit, Mietern diesen Aufwand abzunehmen und für die Mieter entsprechende Ansprüche durchzusetzen. Zwischenzeitlich ist in der Rechtsprechung geklärt, dass dieses Modell grundsätzlich zulässig ist. Ob Vermieter aber auch verpflichtet sind, die vorgerichtlichen Kosten dieser Legal-Tech-Plattform zu übernehmen ist damit noch nicht geklärt. Das LG Berlin hat dies nunmehr verneint. Ob der BGH sich dieser Auffassung anschließt, bleibt abzuwarten. In der Zwischenzeit sollten Vermieter genau prüfen, ob sie den Erstattungsprüchen nachkommen wollen.

IV.

Mietern kann nach den Vorschriften über die Mietpreisbremse ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Mieten zustehen. Um diesen durchzusetzen können sich Mieter zwar bestimmter Legal-Tech-Plattform bedienen. Ob Vermieter verpflichtet sind die Kosten dieser Legal-Tech-Plattform zu übernehmen ist ungeklärt und unsicher. Mieter können diesem Problem ausweichen, in dem sie Rechtsanwälte beauftragen. Bei diesen muss der Vermieter – wenn ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Mieten besteht – auch die Anwaltskosten übernehmen. Für eine anwaltliche Beratung 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.