

**Landgericht Berlin**

Az.: 15 O 60/18



**im Namen des Volkes**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

**Rechtsanwaltskammer Berlin,**

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

1) **Mietright GmbH,**

- Beklagte -

2)

- Beklagter -

3)

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte zu 1 - 3:

hat das Landgericht Berlin - Zivilkammer 15 - durch den **Landgericht**

der mündlichen Verhandlung vom 16.10.2018 für Recht erkannt:

1. Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung vom Gericht festzusetzenden Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, letztere zu vollziehen an ihren jewei-

ligen Geschäftsführern, zu unterlassen,

a. im geschäftlichen Verkehr als „Rechtsdienstleistungsgesellschaft“ und/oder „GmbH“ mit den Geschäftsführern „Rechtsanwalt ... und Rechtsanwalt ...“ aufzutreten, wenn dies wie in Anlagen K7 und K15 und/oder wie folgt geschieht:

b. im geschäftlichen Verkehr an Dritte Schreiben mit dem Satz „das Bestehen der Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.“ zu versenden, wenn dies wie in Anlage K7 geschieht;

c. im geschäftlichen Verkehr Dritten Rechnungen mit dem Satz „gemäß dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz sind die nachfolgend aufgeschlüsselten Kosten entstanden“ zu stellen, wenn dies wie in Anlage K15 geschieht.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Die Gerichtskosten sowie die außergerichtlichen Kosten der Klägerin haben die Klägerin zu 85 % und die Beklagte zu 1) zu 15 % zu tragen. Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1) haben die Klägerin zu 70 % und die Beklagte zu 1) zu 30 % zu tragen. Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2) und zu 3) hat die Klägerin zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 32.000,00 € und für die Beklagten wegen der Kosten nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags.

## Tatbestand

Die Klägerin ist die Rechtsanwaltskammer Berlin. Sie hat die Aufgabe, die beruflichen Belange ihrer Kammermitglieder zu wahren. Die Beklagte zu 1) bietet u.a. über die Internetseite [www.wenigermiete.de](http://www.wenigermiete.de) gewerblich die Geltendmachung und Durchsetzung der Rechte von Wohnraummietern aus den Vorschriften der sog. Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), bei Mieterhöhungsverlangungen und im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen an. Auf ihrer Internetseite bezeichnet sie sich als „Rechtsdienstleistungsgesellschaft“ (siehe [www.mietright.de/über-uns](http://www.mietright.de/über-uns)). Sie verfügt über eine Erlaubnis zur Erbringung von Rechtsdienstleistungen für den Bereich der Inkassodienstleistungen und unterliegt der Aufsicht durch das Kammergericht Berlin. Die Beklagten zu 2) und zu 3) sind zugelassene Rechtsanwälte. Der Beklagte zu 2) war bis Herbst 2018, der Beklagte zu 3) ist weiterhin Geschäftsführer der Beklagten zu 1).

Das Internetangebot der Beklagten zu 1) gestaltet sich wie folgt: Sie ermöglicht es Kunden, sich zunächst durch Nutzung eines „Mietpreisrechners“ online näherungsweise über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die eigene Wohnung zu orientieren. Damit verbunden bietet sie die Übernahme eines Auftrags zur außergerichtlichen Wahrnehmung der Interessen des jeweiligen Kunden gegenüber dem Vermieter an (vgl. AGB vom 23. Januar 2017, Anlage K6); hierzu durchläuft der Kunde auf der entsprechenden Internetseite ein Verfahren zur Registrierung und zur Eingabe konkreter Daten, insbesondere zu seiner Person und zu Merkmalen der betroffenen Wohnung. Zur Vorlage bei den Vermietern müssen Kunden eine „Bestätigung Vollmachtenerteilung und Abtretung, Genehmigung“ (Anlage K8) unterschreiben. Hinsichtlich der Vergütung wirbt die Beklagte zu 1) mit den Aussagen: „Wir helfen Mietern. Einfach. Online. Ohne Risiko.“ sowie: „Das Honorar im Erfolgsfall beträgt einmalig die Ersparnis für vier Monate (inkl. MwSt.). Bezahlen tut es aber der Vermieter, denn wir verrechnen das Honorar mit dem Rückzahlungsanspruch, den sie gegen den Vermieter haben. Sie zahlen also nicht direkt an uns.“ In allen bisher von der Beklagten zu 1) bearbeiteten Fällen zog sich die Geltendmachung der Mietpreisbremse so lange hing, dass in der Zwischenzeit eine Überzahlung an den Vermieter erfolgte. Bei Auftragserteilung versendet die Beklagte zu 1) zunächst ein sog. qualifiziertes Rügeschreiben gemäß § 556g Abs. 2 BGB. Dabei gibt sie an: „Das Bestehen der Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert“ (Anlage K7). Verteidigt sich ein Vermieter, macht sie Auskunftsansprüche geltend (Anlage K4). Als weitere Dienstleistung bietet sie in erfolgsversprechenden Fällen die Finanzierung der Abwehr von Mieterhöhungsverlangungen an (Anlage K10 und K11) und prüft Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen (Anlagen K12, K13, K14). Dabei wehrt sie die Mieterhöhungs- und Schönheitsreparaturverlangungen nicht selbst ab, sondern beauftragt hierfür ihre Vertragsanwälte. Sie bietet Kunden einen

Schutzbrief an, der sie von den jeweiligen Prozessrisiken freistellt. Dafür lässt sie sich ebenfalls auf Erfolgsbasis vergüten. Ihre Kosten berechnet sie nach dem RVG (Anlage K15).

Die Klägerin mahnte die Beklagte zu 1) mit Schreiben vom 20. Juli 2017 bezüglich der im Klageantrag zu 1) a. beanstandeten Handlungen ab und forderte sie erfolglos zur Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung auf (Anlagen K16, K17 und K18).

Die Klägerin behauptet, die Gründung der Beklagten zu 1) habe das Entstehen weiterer Legal-Tech-Unternehmen nach sich gezogen, die unter dem Deckmantel einer Inkassoerlaubnis umfangreiche mietrechtliche Rechtsberatung erbrächten.

Die Klägerin meint, die Beklagte zu 1) erbringe Rechtsdienstleistungen auf dem Gebiet des Mietrechts, ohne dazu befugt zu sein. Ihre Inkassoerlaubnis gestattet es ihr lediglich, Forderungen einzuziehen und ihre Auftraggeber diesbezüglich rechtlich zu beraten. Ihr Hauptgeschäft liege aber in der umfassenden und von einer Forderungseinziehung losgelösten Rechtsberatung. Außerdem täusche die Beklagte zu 1) über ihre Eigenschaft als Rechtsanwaltsgesellschaft und werbe irreführend in Bezug auf den Preis und die Risiken ihrer Dienstleistungen. Die Beklagten zu 2) und zu 3) hafteten persönlich, soweit sie an den wettbewerbswidrigen Handlungen beteiligt gewesen seien.

Die Klägerin hat mit ihrem Klageantrag zu 1) zunächst angekündigt zu beantragen, der Beklagten zu 1) zu untersagen, „Rechtsdienstleistungen anzubieten, zu erbringen und/oder zu bewerben, mit Ausnahme von Inkassodienstleistungen oder sonstigen unter eine Inkassodienstleistung zulässigen Rechtsdienstleistungen, wenn dies wie in Anlage K2, K3, K10, K12 und K13 geschieht“.

Mit ihrer am 17. März 2018 zugestellten Klage beantragt die Klägerin nunmehr,

1. die Beklagte zu 1) zu verurteilen, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung vom Gericht festzusetzenden Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft, zu vollziehen an ihren gesetzlichen Vertretern, zu unterlassen, ohne als Rechtsanwaltsgesellschaft zugelassen zu sein,
  - a. Rechtsdienstleistungen zu bewerben und/oder zu erbringen im Zusammenhang mit
    - aa. der in § 556d BGB geregelten sogenannten Mietpreisbremse, nämlich durch (i) Vorbereitung und/oder Ausspruch einer Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB gegenüber Vermietern, (ii) Vorbereitung des Verlangens, Verlangen und/oder Entgegennahme einer Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB und/oder (iii) Vorbereitung des Verlangens, Verlangen und/oder Entge-

gennahme einer Erklärung von Vermietern, nach der die Miete eines Mieters auf die zulässige Höchstmiete pro Monate herabgesetzt ist, insbesondere, wenn dies wie in Anlage K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8 und/oder K23 geschieht;

bb. der Abwehr von Mieterhöhungen, insbesondere wenn dies wie in Anlage K2, K10 und/oder K11 geschieht;

cc. der Überprüfung von Mietvertragsklauseln zu Schönheitsreparaturen, bevor ein Mieter die Schönheitsreparaturen vorgenommen hat, insbesondere wenn dies geschieht wie in Anlage K2, K12, K13 und/oder K14.

b. im geschäftlichen Verkehr als „Rechtsdienstleistungsgesellschaft“ und/oder „GmbH“ mit den Geschäftsführern „Rechtsanwalt ... und Rechtsanwalt ...“ aufzutreten, wenn dies wie in Anlagen K7 und K15 und/oder wie folgt geschieht:

c. im geschäftlichen Verkehr an Dritte Schreiben mit dem Satz „das Bestehen der Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.“ zu versenden, wenn dies wie in Anlage K7 geschieht;

d. im geschäftlichen Verkehr Dritten Rechnungen mit dem Satz „gemäß dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz sind die nachfolgend aufgeschlüsselten Kosten entstanden“ zu stellen, wenn dies wie in Anlage K15 geschieht.

2. die Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung vom Gericht festzusetzenden Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft, oder Ordnungshaft, zu vollziehen an ihren gesetzlichen Vertretern, zu unterlas-

sen,

a. im geschäftlichen Verkehr für entgeltliche Dienstleistung mit der Aussage, „sie zahlen also nicht direkt an uns.“ zu werben, wenn dies wie folgt geschieht:

**Was kostet die Dienstleistung?**

**Wir verdienen nur etwas, wenn wir für Sie tatsächlich erfolgreich die Miete senken. Gelingt das nicht, egal warum, erhalten wir nichts. Das Honorar im Erfolgsfall beträgt einmalig die Ersparnis für vier Monate (inkl. MwSt.). Bezahlen tut das aber der Vermieter, denn wir verrechnen das Honorar mit dem Rückzahlungsanspruch, den Sie gegen den Vermieter haben. Sie zahlen also nichts direkt an uns.**

b. im geschäftlichen Verkehr für Dienstleistungen, bei denen sie die Haftung vertraglich zum Teil beschränkt haben, mit den Aussagen „wir helfen Mietern – Einfach. Online. Ohne Risiko.“ und/oder „Sie haben kein Risiko“ und/oder mit einem „Schutzbrief“ zu werben, wenn dies wie folgt geschieht:

# Wir helfen Mietern

**Einfach. Online. Ohne Risiko.**

Gibt es Grenzen 2015-Haushaltsgesetz? Mietpreisbremse ziehen	Wenn Mieter will Miete erhöhen? Mieterrhöhung abwehren
Handzeichen bei Auszug? Klausel prüfen & abwehren	Schönheitsreparaturen Klausel? Klausel prüfen & Geld zurück
Vertrieben Kund in Wohnung? Kündigung abwehren	Recht Kündigung aufheben? Kosten zurückfordern
Ist es von Experten zu Ihrem Fall bzw. kann ich Ihnen Kostenlose Erstberatung durch Anwalt	

und/oder

## Warum wenigermiete.de?



**Sie haben kein Risiko**

**Uns ist wichtig: Sie sollen Ihr Recht bekommen, ohne jedoch ein Kostenrisiko zu tragen. Wenn es zu einem Verfahren kommt übernehmen wir alle Kosten.**

und/oder

### Was beinhaltet der kostenlose wenigermiete.de-Schutzbrief gegen Mieterhöhungen?

Unsere Vertragspartner setzen sich dafür ein, den Vermieter zur (zeitweisen) Rücknahme der Mieterhöhung zu bewegen. Hierzu schreiben erhalt für Vermieter ein persönliches Antwortschreiben, in dem ihm fruchtlos dargelegt wird, weshalb und in welcher Höhe die Mieterhöhung nicht befugigt ist. Zumeist besteht der Vermieter dann nicht mehr auf der Mieterhöhung, Klage der Vermieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung, Übernahme seiner Vertragsanzahl der Prozess und vor wegen die Prozesskosten. Sie tragen kein Kostendilemma.

#### Was kostet der wenigermiete.de-Schutzbrief?

Das mitfragte vorab: Sie zahlen nur etwas, wenn die Mieterhöhung erfolgreich abgelehnt werden konnte. In diesem Fall erhalten wir die Honorarsumme von 3 Monaten Nettolohn, für Vermieter muss eine spezielle Verfahrenskosten bezahlen.

#### Wir übernehmen das Kostenrisiko

Sollte es zu einem Prozess kommen, zahlen wir die Prozesskosten. Sie haben kein Risiko und es können keine unerwarteten Kosten auf Sie zu. Es gelten im Übrigen unsere Schutzbriefbedingungen.

3. die Beklagte zu 1) zu verurteilen, an die Klägerin 75,00 € nebst Zinsen von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 18. März 2018 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, Kunden sei klar kommuniziert worden, in welchen Bereichen die Beklagte zu 1) nur als Prozessfinanziererin auftrete. Die in Anlage K6 vorgelegten AGB bezögen sich nur auf das Produkt Mietpreisbremse. Vermieter erhielten in einem ersten Schreiben stets Aufklärung darüber, dass sie keine Rechtsanwalts-gesellschaft sei. Die als Anlage K7 und K15 vorgelegten Schreiben seien keine Massenschreiben und auch keine Rechnung, sondern individuelle Anspruchsschreiben im Hinblick auf einen Schadensersatzanspruch des Mieters gegen den Vermieter. Die Beklagte zu 1) schade Verbrauchern nicht, sondern ver helfe ihnen zur Durchsetzung ihrer Rechte und Sorge dafür, dass die Mietpreisbremse nun Wirkung zeige. Auch die Interessen der Anwaltschaft seien nicht berührt; im Gegenteil generiere die Beklagte zu 1) neue Mandate. Hingegen würde die Klägerin nicht im Rahmen des Verbraucherschutzes tätig, sondern versuche rechtsmissbräuchlich die Belange ihrer Kammermitglieder durchzusetzen.

Hinsichtlich der Klageanträge zu 1) a. aa. und zu 3) erheben die Beklagten die Einrede der Verjährung. Sie meinen, die Geltendmachung von Ansprüchen gegen Vermieter und andere Schuldner sei von der Inkassoerlaubnis der Beklagte zu 1) gedeckt. Ihre Tätigkeit als Prozessfinanziererin sei nicht erlaubnispflichtig und unterliege keinen besonderen aufsichtsrechtlichen Vorgaben. Prozessfinanzierung sei ein Tätigwerden in eigenen Angelegenheiten, für das das RDG nicht gelte.

Ohnehin lasse sich ein Geschäftsmodell nicht pauschal verbieten, das Verbot des § 3 RDG könne sich nur auf konkrete Tätigkeiten beziehen.

Die Klägerin repliziert, die Einrede der Verjährung greife bezüglich des Antrags zu 1) a. aa. schon deshalb nicht, weil die Beklagte zu 1) weiterhin in der angegriffenen Weise vorgehe.

Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig aber nur teilweise begründet.

I.

Nach der erneuten Konkretisierung ist der Klageantrag hinreichend bestimmt i.S.d. § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO. Jedenfalls mit Blick auf den vorherigen Klageantrag zu 1) a. cc., der zwischenzeitlich auch auf die Erstattung von Kosten für bereits vorgenommene Schönheitsreparaturen abzielte, stellt die Konkretisierung des Klageantrags zugleich eine teilweise Klagerücknahme dar. Im Ergebnis kommt es darauf – und auf eine etwaige weitere teilweise Klagerücknahme durch den Klageantrag zu 1) a. – jedoch nicht an, da der Klageantrag zu 1) a. jedenfalls unbegründet ist, s.u.

II.

Die Klage hat nur hinsichtlich der Anträge zu 1) b., 1) c. und 1) d. Erfolg.

### 1. Klageantrag zu 1) a.

Der Klägerin steht kein Unterlassungsanspruch aus §§ 8 Abs. 1 i.V.m. 3 Abs. 1, 3a UWG i.V.m. § 3 RDG zu. Auf eine etwaige Verjährung kommt es daher nicht an.

Die Klägerin ist zwar nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 UWG aktivlegitimiert (vgl. BGH, Urteil vom 13. März 2003 – I ZR 143/00 – GRUR 2003, 886, 886; BGH, Urteil vom 6. April 2006 – I ZR 272/03 – GRUR 2006, 598, 599).

Die jeweils beanstandeten Dienstleistungen stellen auch geschäftliche Handlungen gemäß §§ 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. 3, 3a UWG dar.

Die geschäftliche Relevanz gemäß § 3 Abs. 1 UWG i.S.e. Beeinträchtigung von Wettbewerbern



durch die Beklagte zu 1) ist jedoch bereits zweifelhaft. Ihre Dienstleistungen nutzen den Verbrauchern und dem Rechtsverkehr – auch den Rechtsanwaltsgesellschaften – eher, als dass sie ihnen schaden. Insbesondere generiert die Beklagte zu 1) neue Mandate von Mietern, die sonst wohl „den Weg in eine Anwaltskanzlei [nicht] gefunden hätten“ (LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/19 – BeckRS 2018, 15712, Rn. 28, unter Zitat von Kilian, NJW 2017, 3043, 3049).

Jedenfalls handelt die Beklagte zu 1) nicht unlauter i.S.v. §§ 3, 3a UWG, da keine der von ihr erbrachten oder beworbenen Dienstleistungen gegen § 3 RDG verstößt und auch ansonsten nicht als unlauter anzusehen ist.

Gemäß § 3 RDG ist die selbständige Erbringung außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen nur in dem Umfang zulässig, in dem sie durch das RDG oder durch oder aufgrund anderer Gesetze erlaubt wird. Gemäß § 2 Abs. 1 RDG ist Rechtsdienstleistung jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, sobald sie eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordert.

§ 3 RDG ist eine Marktverhaltensregel i.S.d. § 3a UWG (OLG Hamburg, Urteil vom 25. Februar 2016 – 5 U 26/12 – GRUR-RR 2017, 65, 91). Zweck des RDG ist es gemäß § 1 Abs. 1 S. 2 RDG, die Rechtssuchenden, den Rechtsverkehr und die Rechtsordnung vor unqualifizierten Rechtsdienstleistungen zu schützen. Beim Erlaubniszwang des § 3 RDG handelt es sich daher nicht nur um eine Marktzutrittsregelung, sondern zugleich um eine Vorschrift, die auch dazu bestimmt ist, das Marktverhalten im Interesse der Marktteilnehmer zu regeln.

Die Beklagte zu 1) erbringt keine Rechtsdienstleistungen, die über das hinaus gehen, was ihr kraft ihrer Inkassoerlaubnis nach § 2 Abs. 2 S. 1 RDG gestattet ist. Danach ist unter einer Inkassodienstleistung die Einziehung fremder oder zum Zweck der Einziehung auf fremde Rechnung abgetretener Forderungen zu verstehen, wenn die Forderungseinziehung als eigenständiges Geschäft betrieben wird. Dies ist hier der Fall, da die Forderungseinziehung der Beklagten zu 1) nach der Verkehrsanschauung nicht lediglich als Nebenleistung gemäß § 5 RDG erfolgt.

Im Rahmen der Inkassotätigkeit ist es einem Inkassounternehmen gestattet, rechtsberatend tätig zu sein. Dies beinhaltet stets eine umfassende rechtliche Forderungsprüfung, inklusive der rechtlichen Beratung darüber, ob und unter welchen rechtlichen Gesichtspunkten dem Kunden eine Forderung überhaupt zusteht (BVerfG, Beschluss vom 20. Februar 2002, NJW 2002, 1190, 1191; LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/19 –, BeckRS 2018, 15712, Rn. 18). Dagegen erlaubt eine Inkassoerlaubnis nicht eine von der Forderungseinziehung völlig losgelöste Rechtsberatung.

Die Auftraggeber von Inkassounternehmen sind durch die Registrierungspflicht der §§ 11 bis 13a RDG, insbesondere das Erfordernis einer Berufshaftpflichtversicherung, geschützt. Speziell im Bereich der im Rechtsdienstleistungsregister eingetragenen Personen wird der erforderliche Schutz des Rechtssuchenden und des Rechtsverkehrs dadurch gewährleistet, dass eine Fälle persönlicher und sachlich qualifizierender Voraussetzungen kodifiziert sind, deren Vorliegen vor der Eintragung in das Register nachgewiesen und anschließend dauerhaft aufrechterhalten werden muss (§§ 11 bis 13a RDG). Besonders hervorzuheben ist dabei § 12 Abs. 1 Nr. 3 RDG, wonach der eingetragene Rechtsdienstleister als Spiegelbild seiner Gewinnerzielungsabsicht eine Berufshaftpflichtversicherung von 250.000,00 € für jeden Versicherungsfall unterhalten und nachweisen muss (LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18 –, BeckRS, 18018, Rn. 37). Liegen diese Voraussetzungen nicht mehr vor, ist die Registrierung gemäß § 14 RDG zu widerrufen. Eine weiterreichende Einschränkung der Befugnisse von Inkassounternehmen bedürfte wegen des damit verbundenen Eingriffs in die Freiheit der Berufsausübung einer aus dem Schutzzweck des RDG abgeleiteten Rechtfertigung. Die Rechte des Rechtssuchenden werden durch die Inkassotätigkeit jedoch nicht verkürzt, sondern vielmehr erstmals geltend gemacht (BVerfG, Beschluss vom 20. Februar 2002, NJW 2002, 1190; 1191; LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18 –, BeckRS 2018, 15712, Rn. 39f.).

Zu den beanstandeten Dienstleistungen im Einzelnen:

aa. Dienstleistungen im Zusammenhang mit der sog. Mietpreisbremse

Bei den Tätigkeiten der Beklagten zu 1) zur Durchsetzung der Mietpreisbremse handelt es sich entweder schon nicht um eine Rechtsdienstleistung (Online-Rechner), oder sie sind von der Inkassoerlaubnis umfasst, oder die Beklagte zu 1) wird in diesem Bereich nur als Prozessfinanziererin tätig. Dementsprechend ist ihr weder die Erbringung noch das Bewerben dieser Dienstleistungen zu untersagen.

(i) Vorbereitung und/oder Ausspruch einer Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB gegenüber Vermietern

Bei der Bereitstellung der Online-Formulare und dem bloßen Abfragen von Daten handelt es sich –entgegen der Auffassung der Klägerin sowie der Zivilkammern 63 und 67 des Landgerichts Berlin (vgl. LG Berlin, Urteil vom 28. August 2018 – 63 S 1/18 – BeckRS 2018, 19885 und LG Berlin, Beschluss vom 26. Juli 2018 – 67 S 157/18 – NJW 2018, 2901) – nicht um eine Rechtsdienstleistung, sondern um eine rein schematische Rechenoperation, bei der gerade keine juristische Rechtsprüfung i.S.e. Subsumtion unter eine Rechtsnorm erfolgt. Es werden lediglich in

standardisierter Form tatsächliche Informationen über die wertbildenden Kriterien einer Wohnung (Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage, Art) abgefragt, um über einen schlichten Datenabgleich mit dem jeweiligen Berliner Mietspiegel die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete überschlägig zu ermitteln und diesen sodann dem tatsächlich gezahlten Betrag gegenüberzustellen (LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18 –, BeckRS 2018, 15712, Rn. 26). Vergleichbare individuelle Abfragen des Mietspiegels werden von zahlreichen Städten angeboten. Dass Mietrechtswältinnen und -anwälte ggf. dieselben Angaben erfragen, ändert hieran nichts. Die Bereitstellung der Online-Formulare soll gemäß § 1.6 der AGB der Beklagten zu 1) auch noch kein verbindliches Angebot zum Abschluss eines Vertrages darstellen.

Die darauf folgende Auswertung, in der die Angaben den einzelnen Mietmerkmalen zugeordnet und bewertet werden, dient in zulässiger Weise der konkreten Anspruchserfassung als Vorbereitung zum Abschluss eines Inkassovertrags. Die Beklagte zu 1) darf diese Bewertung vornehmen, um festzustellen, ob überhaupt eine abtretbare Forderung des jeweiligen Mieters gemäß § 556g Abs. 1 S. 3 BGB vorliegt. Es steht auch gerade nicht von vorneherein fest, dass keine Forderungseinziehung infrage kommt.

Dass das Gesetz als Voraussetzung für den Rückforderungsanspruch gemäß § 556g Abs. 2 BGB die Erhebung einer sog. qualifizierten Rüge verlangt, steht der Abtretung nicht entgegen. Zum einen ist die Abtretung zukünftiger Forderungen zulässig. Die Forderungen müssen lediglich bestimmt oder bestimmbar sein, um den konkreten (vertraglichen) Rahmen der Inkassodienstleistung zu beschreiben (LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18 –, BeckRS 2018, 15712, Rn. 34f.). Zum anderen stellt die Rüge lediglich eine Fälligkeitvoraussetzung dar. Ebenso wie im Fall einer Mahnung, darf ein Inkassounternehmen die Fälligkeit selbst übernehmen. Denn zur effektiven Gestaltung der auftragsgemäßen Einziehung der Forderung(en) gehört die Abgabe von Erklärungen und die Äußerung von Rechtsansichten gegenüber dem Schuldner (BVerfG, Beschluss vom 14. 8. 2004 – 1 BvR 725/03 – NJW-RR 2004, 1570, 1571; LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18 –, BeckRS 2018, 15712, Rn. 36f.).

(ii) Vorbereitung des Verlangens, Verlangen und/oder Entgegennahme einer Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB

Auch der Auskunftsanspruch nach § 556g Abs. 3 BGB ist inkassofähig und abtretbar. Denn er ist nur ein Hilfsanspruch des Mieters zur Durchsetzung des Rückforderungsanspruchs (vgl. Roth/Kieninger, MUKo BGB, 7. Aufl., 2016, § 398 Rn. 96, § 401 Rn. 8, § 413 Rn. 12; LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 – 65 S 70/18 – BeckRS 2018, 15712, Rn. 39). Eine begleitende Rechtsbe-

ratung darf sich demnach auch auf diesen beziehen, ohne zu einer völlig losgelösten Beratung über eine bloße Zahlungseinstellung des Mieters zu werden.

(iii) Vorbereitung des Verlangens, Verlangen und/oder Entgegennahme einer Erklärung von Vermietern, nach der die Miete eines Mieters auf die zulässige Höchstmiete pro Monate herabgesetzt ist

Auch die Erklärung der Herabsetzung der Miete ist ein zulässiger Teil der Inkassotätigkeit. Der Feststellungsanspruch bildet mit dem Rückzahlungsanspruch ein im Kern einheitliches Begehren, eine gesetzwidrig überhöhte Miete nicht zahlen zu müssen. Wenn diese Rechtsposition wegen der Besonderheiten eines Dauerschuldverhältnisses zunächst lediglich für die gerügte und bereits gezahlte Miete die konkrete Form eines Rückzahlungsanspruchs angenommen hat, während sie für zukünftige Zeiträume noch die Form eines spiegelbildlichen (negativen) Feststellungsanspruchs hat, ändert dies bei der gebotenen wertenden Betrachtung an der "Einziehbarkeit" dieser rechtlichen Position im Sinne der Terminologie einer Inkassodienstleistung nichts (LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 66 S 18/18 –, BeckRS, 18018, Rn. 52).

bb. Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Abwehr von Mieterhöhungen

Die Klägerin hat nicht bestritten, dass die Beklagte zu 1) Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Abwehr von Mieterhöhungen nicht selbst erbringt. Insoweit scheidet schon nach der Antragsfassung, die im Kern auf die Untersagung einer Erbringung gerichtet ist, ein Verstoß aus. Aber auch das Bewerben der Prozessfinanzierung im Zusammenhang mit der Abwehr von Mieterhöhungen stellt keinen Verstoß gegen § 3 RDG dar, sodass ein Anspruch aus §§ 8 Abs. 1 i.V.m. 3 Abs. 1, 3a UWG i.V.m. § 3 RDG ausscheidet. Auf einen Irreführungstatbestand hat die Klägerin ihren Antrag ausdrücklich nicht gestützt, § 308 Abs. 1 ZPO.

Die Bereitstellung der Online-Formulare im Zusammenhang mit Mieterhöhungen ist schon keine Rechtsdienstleistung, s.o.

Auch die bloße Prüfung der Mieterhöhung ist keine Rechtsdienstleistung, sondern dient den eigenen Interessen der Beklagten zu 1) als Prozessfinanziererin. Sie bietet ihren Kunden einen Schutzbrief an, sofern nach dem Ergebnis der Prüfung das Mieterhöhungsverlangen unbegründet ist. Diese rechtliche Prüfung ist zulässig, dann vor Übernahme des Prozesskostenrisikos muss sie dieses einschätzen können. Das Ergebnis der Prüfung darf sie auch – wie ein Rechtsschutzversicherer – ihren Kunden mitteilen.

Die als Vertragsanwälte beauftragten Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sind auch keine Er-

füllungsgehilfen der Beklagten zu 1). Erfüllungsgehilfe i.S.v. § 278 BGB ist jede Person, die mit Wissen und Wollen des Schuldners zur Erfüllung einer ihm obliegenden Verbindlichkeit als dessen Hilfsperson tätig wird ohne weisungsgebunden zu sein. Da die Beklagte zu 1) sich im Zusammenhang mit der Abwehr von Mieterhöhungen gegenüber Kunden aber gerade nicht als Rechtsberaterin, sondern als Prozessfinanziererin verpflichtet, handelt es sich bei der außgerichtlichen bzw. gerichtlichen Durchsetzung der Ansprüche nicht um eine ihr selbst obliegende Verbindlichkeit.

cc. Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Überprüfung von Schönheitsreparaturklauseln

Soweit sich die Klägerin zuletzt nur noch gegen die Beratung bezüglich der Abwehr von Schönheitsreparaturverlangen des Vermieters wendet, die noch nicht vorgenommen wurden, wird auch diese Tätigkeit unstreitig nicht von der Beklagten zu 1) selbst erbracht. Sie übernimmt auch in diesem Bereich lediglich zulässigerweise die Prozessfinanzierung, s.o. Das Bewerben ihrer Tätigkeit als Prozessfinanziererin stellt ebenfalls keinen Verstoß gegen § 3 RDG dar. Auf einen Irreführungstatbestand hat sich die Klägerin ihren Anspruch nicht gestützt.

## 2. Klageantrag zu 1) b.

Der Klägerin steht der geltend gemachte Unterlassungsanspruch aus §§ 8 Abs. 1, 2 i.V.m. 5 Nr. 1 und Nr. 3 UWG zu.

Denn die Werbung mit den angegriffenen Formulierungen stellt eine geschäftliche Handlung gemäß §§ 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. 5 Abs. 1 UWG dar.

Die Bezeichnung der Beklagten zu 1) als Rechtsdienstleistungsgesellschaft im Zusammenhang mit der Bezeichnung der Beklagten zu 2) und zu 3) als Rechtsanwälte ist auch geeignet, die angesprochenen Verkehrskreise dahingehend zu täuschen, dass die Beklagte zu 1) eine Rechtsanwaltsgesellschaft und kein Inkassounternehmen ist.

Dabei ist unerheblich, dass die Inkassotätigkeit einen gesetzlich ausdrücklich geregelten Fall einer Rechtsdienstleistung darstellt, vgl. § 2 Abs. 2 RDG, und die beanstandeten Schreiben die Beklagte zu 1) als „Mietright GmbH“ bezeichnen. Denn es kommt allein auf die Täuschungseignung an, die hier dadurch verstärkt wird, dass auch eine Rechtsanwaltsgesellschaft die Rechtsform der GmbH wählen darf (Vgl. BVerfG, Beschluss vom 14. Januar 2014 – 1 BvR 2998/11, 1 BvR 236/12 – NJW 2014, 613; BVerfG, Beschluss vom 12. Januar 2016 – 1 BvL 6/13 – NJW 2016, 700). Kommt hinzu, dass die Gesellschafter als Rechtsanwälte bezeichnet sind, kann ein unbefangener, durchschnittlich informierter, aufmerksamer und verständiger Kunde der Beklagten zu

1) davon ausgehen, dass sie auch eine Rechtsanwaltsgesellschaft und dementsprechend zur umfassenden Erteilung von Rechtsrat befähigt ist.

Die Klarstellung der Rechtsform der Beklagten zu 1) gegenüber Vermietern, beispielsweise auf S. 2 des Schreibens in Anlage K7, reicht nicht aus, um eine Irreführung zu vermeiden. Denn die angesprochenen Verkehrskreise nehmen die äußeren Merkmale des Schreibens (Briefkopf, Bezeichnung der Beklagten als Rechtsanwälte, Unterschriften) unabhängig vom Inhalt wahr und können sie fälschlicherweise als „Anwaltsbrief“ einordnen. Die Bezeichnung Rechtsdienstleistungsgesellschaft ist auch (noch) nicht derart gebräuchlich, dass den angesprochenen Verkehrskreisen sofort klar ist, dass es sich um ein Inkassounternehmen bzw. jedenfalls keine Rechtsanwaltsgesellschaft handelt. Unerheblich ist auch, dass die Beklagten zu 2) und zu 3) als zugelassene Rechtsanwälte grundsätzlich ihre Berufsbezeichnung auch führen dürfen, wenn sie für ein Unternehmen tätig sind, vgl. Situation eines Syndikus bzw. Justiziers.

Die geschäftliche Relevanz gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 UWG ergibt sich aus der Gefahr einer Verwechslung mit einer Rechtsanwaltsgesellschaft, für die qualifizierte Voraussetzungen, wie etwa das Fremdbesitzverbot, gelten.

### 3. Klageantrag zu 1) c.

Auch die anwaltliche Versicherung stellt eine Irreführung gemäß § 5 Nr. 1 und Nr. 3 UWG dar.

Denn sie ist als Mittel der Glaubhaftmachung Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten im Rahmen ihrer Tätigkeit als solcher vorbehalten. Auch wenn die Beklagten zu 2) und zu 3) tatsächlich als Rechtsanwälte zugelassen sind, sind sie bei der Beklagten zu 1) nicht gemäß § 46 Abs. 1 BRAO als solche angestellt. Denn zum einen ist die Beklagte zu 1) als ihr Arbeitgeber keine Rechtsanwaltsgesellschaft. Zum anderen setzt auch eine Tätigkeit als Syndikusrechtsanwalt i.S.v. § 46 Abs. 2 S. 1 BRAO gemäß § 46 Abs. 3 BRAO voraus, dass das Arbeitsverhältnis durch die dort aufgezählten Merkmale einer fachlich unabhängigen und eigenverantwortlich ausgeübten Tätigkeit geprägt ist. Dies ist bei den Beklagten zu 2) und zu 3) nicht der Fall, da sie als (ehemalige) Geschäftsführer der Beklagten zu 1) und somit nicht als unabhängige Rechtsberater agieren. Die Klarstellung gegenüber den Vermietern reicht wiederum nicht aus, um eine Täuschung des betroffenen Verkehrskreises sicher zu vermeiden.

Die geschäftliche Relevanz gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 UWG ergibt sich daraus, dass das Mittel der anwaltlichen Versicherung ein Privileg der durch die Klägerin vertretenen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte ist.

#### 4. Klageantrag zu 1) d.

Schließlich liegt bezüglich der Rechnungsstellung mit dem Zusatz „gemäß dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz“ eine Irreführung gemäß § 5 Nr. 1 und Nr. 3 UWG vor.

Zwar muss die Beklagte zu 1) als registrierter Inkassodienstleister gemäß § 4 Abs. 5 RDGEG nach den Gebührensätzen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 2 RVG und den Bestimmungen des RVG abrechnen und die Terminologie des RVG beachten. Andernfalls sind ihre Honorare nicht erstattungsfähig. Sie ist außerdem nach § 11 Abs. 1 Nummer 5 RDG verpflichtet, Informationen zur Vergütung zu erteilen.

Der prominente Hinweis auf die Abrechnung nach dem „Rechtsanwaltsvergütungsgesetz“ ohne näheren Hinweis, dass eine Inkassodienstleistung abgerechnet wird, ist aber geeignet, die angesprochenen Verkehrskreise darüber zu täuschen, dass hier Leistungen einer Rechtsanwältin oder eines Rechtsanwalts abgerechnet werden. Dies wird noch dadurch verstärkt, dass der Aufbau der Rechnung dem üblichen Aufbau einer Rechtsanwaltsrechnung entspricht.

Die geschäftliche Relevanz gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 UWG ergibt sich wiederum aus der Gefahr der Verwechslung mit einer Rechtsanwaltsgesellschaft, für die besondere Anforderungen und Privilegien gelten, s.o.

#### 5. Klageantrag zu 2) a. und 2) b.

Der Klägerin stehen die im Klageantrag zu 2) a. und b. geltend gemachten Unterlassungsansprüche aus §§ 8 Abs. 1, 2 i.V.m. 5 Nr. 1 und Nr. 3 UWG nicht zu.

Die Werbung mit den angegriffenen Formulierungen stellt zwar eine geschäftliche Handlung gemäß §§ 2 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. 5 Abs. 1 UWG dar.

Eine Irreführung über den Preis und die Risiken der Dienstleistungen der Beklagten zu 1) ist hingegen nicht ersichtlich.

Die Aussage, dass Kunden keine Zahlung an die Beklagte zu 1) vornehmen müssen, sondern diese nur ein Drittel der Jahresersparnis behält, wenn Sie erfolgreich die Miete reduziert hat, ist zutreffend. Die Beklagte zu 1) lässt sich an Erfüllung statt die Ansprüche ihrer Kunden gegenüber deren Vermietern abtreten. Es ist daher gemäß § 364 Abs. 1 BGB schon von Gesetz wegen ausgeschlossen, dass die Beklagte zu 1) noch Ansprüche gegen ihre Kunden direkt geltend machen kann. Sollte der Vermieter eine Rückzahlung direkt an den Mieter vornehmen, ist diese nicht wirksam. Denn nach der Abtretung kann der Vermieter schuldbefreiend nur noch an die Beklagte

zu 1) leisten, vgl. § 407 Abs. 1 BGB. Dem Kunden als Mieter steht es zwar frei, die Beklagte zu 1) in einem solchen Fall direkt zu bezahlen. Verpflichtet ist er dazu – auch nach § 3.1 der AGB – jedoch nicht.

Aus der Tatsache, dass sich nach den Regeln der Mietpreisbremse Rückzahlungsansprüche nur für den Zeitraum nach der Rüge ergeben, ergibt sich nichts anderes. Denn zum einen hat die Klägerin nicht bestritten, dass sich die Geltendmachung der Mietpreisbremse in allen bisherigen Fällen so lange hingezogen hat, dass in der Zwischenzeit tatsächlich eine Überbezahlung an den Vermieter erfolgte, sodass sich die Beklagte zu 1) das Zuviel-Gezahlte von diesem „zurückholen“ konnte. Zum anderen stellt die Erfüllungsabrede gemäß § 364 Abs. 1 BGB wiederum sicher, dass das Risiko, dass Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht bestehen, allein von der Beklagten zu 1) getragen wird.

Auch das Risiko einer falschen Beratung im Rahmen der Schönheitsreparaturklauseln ist nicht höher als bei der Beratung durch Mietrechtsanwälte, dann auch die Beklagte zu 1) muss eine Berufshaftpflichtversicherung vorhalten. Im Übrigen greift für die Bereiche, in denen die Beklagte zu 1) lediglich als Prozessfinanziererin tätig wird, die Berufshaftpflichtversicherung der von ihr mandatierten Vertragsanwälte.

Mangels Ansprüchen gegen die Beklagte zu 1) scheidet auch Ansprüche gegenüber den Beklagten zu 2) und zu 3) aus. Insoweit ist auch unerheblich, dass der Beklagte zu 2) mittlerweile nicht mehr Geschäftsführer der Beklagten zu 1) ist.

#### 6. Klageantrag zu 3)

Ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Abmahnung besteht nicht, da die Klägerin die Beklagte zu 1) wegen der allein begründeten Unterlassungsansprüche aus den Klageanträgen zu 1) b., 1) c. und 1) d) unstreitig nicht abgemahnt hat, vgl. Anlage K16. Auf eine etwaige Verjährung kommt es daher nicht an.

Es bestand keine Veranlassung, die mündliche Verhandlung aufgrund der nachgereichten Schriftsätze der Beklagten vom 22. und 31. Oktober 2018 sowie des nachgereichten Schriftsatzes der Klägerin vom 8. November wieder zu eröffnen, §§ 156, 296a ZPO.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 269 Abs. 3 S. 2 ZPO.



Der jeweilige Unterliegensanteil ergibt sich aus einem zugrunde gelegten Streitwert von je 50.000,00 € für die Klageanträge zu 1) und zu 2). Dabei entfallen auf den Klageantrag zu 1) a. 20.000,00 € und auf die Klageanträge zu 1) b., 1) c. und 1) d. jeweils 10.000,00 €.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 1 und S. 2 ZPO.