

► Inkassokosten

## Notwendigkeit vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten

| Das vorgerichtliche Einschalten eines Inkassodienstleisters, um Ansprüche wegen Verstößen gegen die sog. Mietpreisbremse geltend zu machen, ist nicht erforderlich. Dies verstößt gegen die Pflicht zur Schadensminderung, wenn sowohl der Mieter selbst als auch ein von ihm beauftragter Mieterverein den Vermieter zuvor vergeblich zum Absenken der Miete auf das mietpreisrechtlich zulässige Maß aufgefordert haben. |

Die 67. Kammer des LG Berlin (22.10.20, 67 S 266/19, Abruf-Nr. 219858) setzt mit dieser Entscheidung seinen „Kampf“ gegen [www.weniger-miete.de](http://www.weniger-miete.de) und letztlich die dahinterstehende Legal-Tech-Strategie fort, die gerade auch Verbrauchern zugute kommt. In das Bild passt, dass die Kammer am gleichen Tag (22.10.20, 67 S 167/20, Abruf-Nr. 219859) den Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen Mieter und Inkassounternehmer ausdrücklich weiter für nichtig erachtet hat – gegen die BGH-Rechtsprechung (27.11.19, VIII ZR 285/18, Abruf-Nr. 212591). Das wird sich zwar nicht durchsetzen. Doch dies hilft dem Gläubiger nicht, der den Rechtsweg bis zu Ende beschreiten müssen.

**MERKE |** Maßgeblich für die Frage nach der Notwendigkeit des erteilten Geschäftsbesorgungsvertrags ist allein die ex-ante-Sicht. Dabei darf auch berücksichtigt werden, ob der Vermieter sich einer gütlichen Einigung nicht mehr verschließt, wenn er erkennt, dass hinter der Anspruchsverfolgung eine starke Gruppe steht. Auch lässt sich der Entscheidung des LG nicht entnehmen, ob Mieter, Mieterverein und das Inkassounternehmen tatsächlich die gleichen Ansprüche formuliert und die gleichen Lösungswege gezeigt haben.

► Mietrecht

## Schadenersatz bei unberechtigter Eigenbedarfskündigung

| Einem Mieter, der wegen einer Pflichtverletzung des Vermieters aus der Wohnung auszieht und keine neue Wohnung anmietet, sondern Wohnungs- oder Hauseigentum erwirbt, steht kein Anspruch auf Ersatz der Maklerkosten zu. |

Der BGH (9.12.20, VIII ZR 238/18, Abruf-Nr. 219860) sieht die Maklerkosten nicht als ersatzfähigen Schaden an, weil diese nicht mehr vom Schutzzweck der verletzten Ersatzpflicht umfasst seien. Der ersatzfähige Schaden umfasse nur die äquivalenten und adäquaten Schadensfolgen, zu deren Abwendung die verletzte Vertragspflicht übernommen wurde.

**MERKE |** Der Schaden muss in einem inneren Zusammenhang mit dem (verletzten) Gebrauchserhaltungsinteresse des Mieters stehen. Der Mieter hat mithilfe des Maklers aber nicht nur seinen Besitzverlust an der bisherigen Wohnung ausgeglichen, sondern im Vergleich zu seiner bisherigen Stellung eine hiervon zu unterscheidende (Rechts-)Stellung als Eigentümer eingenommen.



IHR PLUS IM NETZ  
fmp.iww.de  
Abruf-Nr. 219858

Ex-ante-Sicht  
maßgeblich



IHR PLUS IM NETZ  
fmp.iww.de  
Abruf-Nr. 219860

Neue rechtliche  
Stellung des Mieters