

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 307 Abs. 1 S.1, 556g Abs. 2, 556g Abs. 3 BGB

Landgericht Berlin, Urteil vom 30.03.2021; Az.: 65 S 241/20

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Neukölln vom 29. Juli 2020 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels abgeändert und wie folgt neu gefasst: Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 205,38 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 10. Dezember 2019 zu zahlen.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 802,71 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 10. Dezember 2019 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

Wegen des Vorbringens der Parteien in erster Instanz und ihrer dort gestellten Anträge wird auf die tatsächlichen Feststellungen der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen.

Der hier gegenständliche Formularmietvertrag wurde ausweislich des Rubrums und der Unterschriften zwischen der in London ansässigen, als limited organisierten Beklagten vertreten durch die (...) GmbH, diese vertreten durch deren Geschäftsführer und dem Mieter geschlossen. Er wurde auf Vermieterseite durch den Geschäftsführer der (...) und eine weitere namentlich benannte Person mit der Angabe „(...) GmbH, Vermietung“ unterschrieben (i. A.).

Als Hausverwaltung tritt für die Beklagte die „(...) Verwaltungsgesellschaft mbH“ auf.

§ 22 Abs. 8 des Mietvertrages sieht folgende Regelung vor:

„Die Abtretung von Ansprüchen aus diesem Mietvertrag an Dritte, nicht an dem Vertragsverhältnis beteiligten Personen, ist ausgeschlossen, sofern die jeweils andere Partei dieser Abtretung nicht ausdrücklich zustimmt.

Für den Fall der Veräußerung der Mietsache erteilt der Mieter bereits hiermit seine Zustimmung dazu, dass der Vermieter seine Ansprüche gegen den Mieter für die Zeit zwischen dem Nutzen- und Lastenwechsel und dem grundbuchlichen Vollzug des Eigentumsübergangs an den Erwerber abtritt.“

Wegen der weiteren Einzelheiten des Inhaltes wird auf den Mietvertrag vom 25. April 2018 Bezug genommen (Bl. 44 d. A.).

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 29. Juli 2020, auf dessen tatsächliche Feststellungen gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen wird, abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die Klägerin nicht aktivlegitimiert sei. Die Abtretung des Mieters Behnke sei unwirksam. Sie verstoße gegen die wirksame Vereinbarung in § 22 des Mietvertrages, die die Abtretung von Ansprüchen aus dem Mietvertrag an Dritte ausschließt, sofern die andere Partei nicht ausdrücklich zustimmt. Der Mieter habe die Beklagte zu keinem Zeitpunkt aufgefordert, der Abtretung zuzustimmen. Das formularmäßige Abtretungsverbot verstoße nicht gegen § 138 BGB oder § 307 BGB. Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters liege nicht vor. Berechtigte Interessen des Mieters aus dem Mietvertrag würden nicht eingeschränkt.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Begründung wird auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils verwiesen.

Die Klägerin hat gegen das ihr am 5. August 2020 zugestellte Urteil am 4. September 2020 Berufung eingelegt und diese am 1. Oktober 2020 begründet.

Die Klägerin meint, es seien keine schützenswerten Belange der Beklagten als Vermieterin ersichtlich, die ein Abtretungsverbot rechtfertigen. Die Beklagte, eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in London, lasse sich zur Regelung ihrer Mietangelegenheiten durch eine Hausverwaltung vertreten. Ziel des Abtretungsverbotes sei allein die Behinderung der effektiven Rechtsdurchsetzung der Mieter. Sie meint, die Rechtsprechung zu Fluggastrechteportalen sei entsprechend anwendbar.

Andere Anwendungsfälle für eine Abtretung von Ansprüchen, als die zum Zwecke der Durchsetzung von Rechten aus dem Mietverhältnis durch die Mieter seien nicht erkennbar. Die Interessen der Mieter würden die schutzwürdigen Interessen der Vermieter überwiegen; der Mieter sei dem Vermieter mangels Sachkunde in der Regel unterlegen. Für den Vermieter könne es sich lohnen, es auf ein Gerichtsverfahren ankommen zu lassen, insbesondere dann, wenn eine langfristige Mietsenkung begehrt werde. Für den Mieter stehe das Kostenrisiko stets im Vordergrund.

Nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache hinsichtlich der Auskunftsansprüche im Termin vor der Kammer übereinstimmend für erledigt erklärt haben, beantragt die Klägerin zuletzt,

die Beklagte unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Neukölln vom 29. Juli 2020 – 9 C 447/19 – zu verurteilen,

an sie 220,36 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 10. Dezember 2019 zu zahlen;

an sie vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 802,71 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 10. Dezember 2019 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt die erstinstanzliche Entscheidung. Sie hält Abtretungsverbote mit Zustimmungsvorbehalt nach der Rechtsprechung des BGH generell für wirksam. Eine Interessenabwägung finde erst statt, wenn der Mieter die Zustimmung zur Abtretung tatsächlich fordere.

Sie habe zudem ein berechtigtes Interesse daran, die Auseinandersetzung über die zulässige Miethöhe direkt mit dem Mieter zu führen, um eine dauerhafte und für beide Seiten tragfähige Lösung herbeizuführen. Mietverhältnisse seien auf Dauer angelegte Schuldverhältnisse mit besonderen Treue- und Rücksichtnahmepflichten, in denen neben der Miethöhe regelmäßig auch andere Sachverhalte eine Rolle spielen (Mängel, Untervermietung, störende Nachbarn, bauliche Veränderungswünsche). Wenn in dem Vertragsverhältnis mehr als ein Sachverhalt eine Rolle spiele, sei es sinnvoll und im beiderseitigen Interesse, alle aufgeworfenen Fragen einer einheitlichen Lösung zuzuführen und nicht isoliert über einzelne Fragen mit verschiedenen Beteiligten zu streiten. Das hypothetische Interesse der Beklagten, sich bezogen auf das Mietverhältnis nicht mit einer Vielzahl unbeteiligter Inkassobüros auseinandersetzen zu müssen, sondern einem einzigen, dem ausgesuchten Ansprechpartner, sei von großem praktischem Gewicht. Die Tätigkeit der Klägerin sei im Hinblick auf die Miethöhe in einem Rechtsstreit wegen der beschränkten Rechtskraft eines Urteils auch ein unverbindliches Nullum. Der Mieter könne wegen desselben Sachverhaltes gegen den Vermieter nach Belieben weitere Rechtsstreitigkeiten anstrengen und zwar völlig unabhängig von dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens. Dem Vermieter drohe eine Vielzahl von Auseinandersetzungen mit unbeteiligten Inkassobüros und dem Mieter über ein und dieselbe Frage, was einen erheblich höheren Verwaltungsaufwand bedeute und Fehlerquellen in der Verwaltung vervielfache. Wegen der Staffelmietvereinbarung drohe jedes Jahr ein Streit. Die Klägerin könne hier mangels Anspruchsinhaberschaft keine Regelung für die Zukunft herbeiführen. Die Beklagte möchte sich zudem vor unnötigen außergerichtlichen Kosten schützen.

Der Mieter werde nicht benachteiligt, insbesondere nicht in der Durchsetzung seiner Rechte beschränkt. Beauftrage er beispielsweise einen Rechtsanwalt, so spare er sich sogar die abzuführende Provision an den Inkassodienst. Außerdem schütze das Abtretungsverbot den Mieter gleichermaßen vor Auseinandersetzungen mit unbeteiligten Dritten. Da die Zustimmung zur Abtretung nicht grundlos verweigert werden dürfe, sei die Regelung im Mietvertrag ausgewogen.

Die Beklagte verweist darauf, dass die Auskünfte durch die Hausverwaltung vorgerichtlich erteilt worden bzw. für den Mieter offensichtlich gewesen seien; Belege seien nicht vorzulegen gewesen. Auf Modernisierungsmaßnahmen habe die Beklagte sich nicht berufen.

Die Beklagte behauptet, die Wohnung verfüge über eine Abstellkammer, es seien Fahrradständer mit Anschließmöglichkeit in ausreichender Dimensionierung im Hof vorhanden, ein Kellerabteil habe der Mieter nicht anmieten wollen. Sie meint, das Wohnumfeld sei wegen der bevorzugten Citylage und des riesigen Innenhofes mit Spiel- und Grillplätzen sowie Grünflächen zum Sonnenbaden oder Verweilen positiv zu bewerten. Die Nettokaltmiete betrage daher 339,42 €, die höchst zulässige Miete 373,37 €.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der Schriftsätze und der ihnen beigelegten Anlagen Bezug genommen.

II.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden. Sie ist überwiegend begründet. Die der Entscheidung zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen eine andere Entscheidung, §§ 513, 529, 546 ZPO.

1. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete für den Monat Juni 2019 in der aus dem Tenor ersichtlichen Höhe gegen die Beklagte, §§ 556g Abs. 1, 2, 556d Abs. 1, 557a Abs. 4, 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1, 398 BGB in Verbindung Art. 229 § 49 EGBGB und der MietBegrV Berlin v. 28. April 2015. In eben dieser Höhe überschreitet die zwischen den Zedenten und der Beklagten vereinbarte Miete die nach § 556d Abs. 1 BGB höchst zulässige Miete. Ein weitergehender Anspruch besteht nicht.

a) Die Klägerin ist aktivlegitimiert. Der Mieter hat die hier gegenständlichen Ansprüche wirksam an die Klägerin abgetreten. Das Abtretungsverbot mit Zustimmungsvorbehalt in § 22 (8) des Formularmietvertrages steht der Abtretung nicht entgegen.

aa) Zweifelhaft ist, ob der Abtretungsausschluss in § 22 (8) des Mietvertrages überhaupt die hier gegenständlichen Ansprüche erfasst.

Er betrifft Ansprüche „aus diesem Mietvertrag.“

Gegenstand des hiesigen Rechtsstreits sind keine unmittelbar aus dem (abgeschlossenen) Mietvertrag abzuleitenden Ansprüche.

Geltend gemacht werden ein bereicherungsrechtlicher Rückzahlungs- und ein Schadenersatzanspruch, wobei beide Ansprüche darauf beruhen, dass die Beklagte im Vorfeld des Mietvertragsschlusses durch die von ihr verfolgte Preisabrede gegen geltendes Recht verstoßen hat, genauer gesagt gegen das (gesetzliche) Verbot der Überschreitung der höchst zulässigen Miete nach §§ 556d ff BGB, hier iVm der MietBegrV Berlin v. 28. April 2015. Dies hat zur Folge, dass die Preisabrede im Umfang des Überschreibungsbetrages kraft Gesetzes unwirksam ist, §§ 556d Abs. 1 556g Abs. 1 Satz 1 BGB; nur die Rückforderung bereits überzahlter Mietanteile wird an eine weitere Voraussetzung gebunden.

Rückforderung und Schadenersatz knüpfen demnach an ein Verhalten der Beklagten vor Vertragsschluss bzw. in den Vertragsverhandlungen an. Die Hauptleistungspflicht des Mieters zur Zahlung der im Mietvertrag ausgewiesenen Miete - § 535 Abs. 2 BGB - konnte die Beklagte nicht wirksam begründen, §§ 556d Abs. 1, 556g Abs. 1 Satz 1 BGB. Es handelt sich daher nicht um Ansprüche aus dem (wirksamen) Mietvertrag.

§ 311 Abs. 2 BGB würde der Beklagten nicht helfen, denn die Vorschrift stellt (lediglich) klar, dass die durch einen Vertrag begründeten Rechte und Pflichten bereits durch die Aufnahme von Vertragsverhandlungen bzw. durch die Vertragsanbahnung entstehen, §§ 311 Abs. 1, 2, 241 Abs. 2 BGB. Die Regelung in § 311 Abs. 2 BGB, durch die das gewohnheitsrechtliche Rechtsinstitut der cic im Zuge der Schuldrechtsmodernisierung erstmals auf eine normative Grundlage gestellt wurde, wäre überflüssig, wenn der abgeschlossene Vertrag dem durch die Aufnahme von Vertragsverhandlungen entstehenden Schuldverhältnis gleichzusetzen wäre.

Insoweit bestehende Unklarheiten der Klausel, die durch ihre Auslegung beseitigt werden müssten, gehen zu Lasten der Beklagten als Verwenderin, § 305c Abs. 2 BGB.

bb) Ob die Klausel die hier verfolgten Ansprüche erfasst, kann letztlich offenbleiben.

Das Abtretungsverbot in den von der Beklagten vorformulierten allgemeinen Vertragsbedingungen ist unwirksam, weil es den Wohnraummieter (Zedenten) entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt, § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Grundsätzlich können die Parteien eines Schuldverhältnisses einen Abtretungsausschluss oder Abtretungsbeschränkungen vertraglich vereinbaren, § 399 Alt. 2 BGB.

(1) Nach der Rechtsprechung des BGH ist eine solche Vereinbarung auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen gegenüber einem Verbraucher wirksam möglich; ein Abtretungsausschluss führt nicht notwendig zu einer unangemessenen Benachteiligung des Gläubigers, kann andererseits berechnigte Interessen des Schuldners schützen, insbesondere sein Interesse, mit einem Verbot oder zumindest einer Beschränkung der Abtretungsmöglichkeit die Vertragsabwicklung übersichtlicher zu gestalten und zu verhindern, dass ihm eine im Voraus nicht übersehbare Vielzahl von Gläubigern entgegentritt.

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist daher ein Ausschluss der Abtretung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen wiederholt anerkannt worden, insbesondere dann, wenn er die Hauptleistungspflichten des Verwenders betrifft (BGH, Urt. v. 9. Februar 1990 – V ZR 200/88, nach juris Rn. 12; Urt. v. 17. April 2012 – X ZR 76/11, nach juris Rn. 9, mwN).

Eine vergleichbare rechtliche Wertung liegt im Anwendungsbereich des § 399 Alt. 1 BGB der Annahme eines besonderen schutzwürdigen Interesses des Schuldners an der Beibehaltung des ursprünglichen Gläubigers zugrunde. Ein solches wird insbesondere für den Anspruch des Mieters aus § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Überlassung des Gebrauchs der Mietsache bejaht, weil es für den Vermieter von besonderer Bedeutung ist, wenn er den Gebrauch überlassen muss (vgl. BGH, Urt. v. 8. April 2020 – VIII ZR 130/19, nach juris Rn. 76f. unter Hinweis auf BGH, Urt. v. 2. Juli 2003 – XII ZR 34/02, nach juris Rn. 16; Urt. v. 30. Oktober 2009 – V ZR 42/09, nach juris Rn. 27).

(2) Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist ein Abtretungsausschluss durch Allgemeine Geschäftsbedingung nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB jedoch unwirksam, wenn ein schützenswertes Interesse des Verwenders an dem Abtretungsverbot nicht besteht oder die berechtigten Belange des Vertragspartners an der freien Abtretbarkeit vertraglicher Ansprüche das entgegenstehende Interesse des Verwenders überwiegen (st Rspr., vgl. BGH, Urt. v. 17. April 2012 - X ZR 76/11, nach juris Rn. 9, m.w.N.; Urt. v. 7. November 1994 – VIII ZR 153/93, nach juris Rn. 16, mwN; OLG Karlsruhe, Urteil vom 15. März 2017 – 7 U 115/16, nach juris Rn. 6, mwN; vgl. auch Hinweis in: BT-Drs. 19/26915, S. 27; für eine

Vermutung der Unzulässigkeit eines formularmäßigen Abtretungsausschlusses, die der Verwender entkräften muss: MüKoBGB/Roth/Kieninger, 8. Aufl. 2019, BGB § 399 Rn. 40).

Diese Rechtsprechung des BGH beabsichtigt der Gesetzgeber – ausdrücklich unter Bezugnahme auf die ständige BGH-Rechtsprechung, zuletzt im Urteil v. 17. April 2012 – X ZR 76/11 – auf eine normative Grundlage zu stellen.

Künftig soll § 308 Nr. 9 BGB ein Klauselverbot für Abtretungsausschlüsse für Geldforderungen in AGB vorsehen. Das Klauselverbot soll nicht nur Vereinbarungen erfassen, durch die die Abtretung eines Anspruchs gänzlich ausgeschlossen wird, sondern auch Vereinbarungen, durch die die Abtretbarkeit beschränkt wird, sowie Klauseln, mit denen eine Abtretung des Anspruchs nur an bestimmte Personen zugelassen, beschränkt, an bestimmte Voraussetzungen gebunden oder – wie hier - von einer Zustimmung des Schuldners abhängig gemacht wird (vgl. BT-Drs. 19/26915, S. 27).

Der Entwurf der Bundesregierung für ein Gesetz für faire Verbraucherverträge vom 24. Februar 2021 (BT-Drs. 19/26915), der (unter anderem) die Aufnahme dieser Regelung in das BGB vorsieht, knüpft ausweislich der Problembeschreibung zur Begründung des Gesetzesvorhabens daran, dass zu beobachten sei, dass Unternehmen zunehmend Vertragsklauseln in ihren AGB verwenden, die die Abtretung ihrer Ansprüche zwecks Geltendmachung durch Dritte unverhältnismäßig erschweren (BT-Drs. 19/26915, S. 1). Gerade Verbraucher würden sich oft scheuen, ihre Forderungen gegen Unternehmen gerichtlich geltend zu durchzusetzen, auch wenn die Erfolgsaussichten hoch seien (BT-Drs. 19/26915, S. 9).

Insbesondere für Geldforderungen, deren Bestehen nach Grund und Höhe einfach festzustellen und nachzuweisen sei, würden immer häufiger Dritte anbieten, diese Geldforderungen durchzusetzen. Sie kaufen die Ansprüche der betroffenen Verbraucher oder lassen sie sich zur gemeinsamen Einziehung abtreten. Zugleich sei erkennbar, dass Unternehmen versuchen, solche Abtretungen durch Verbraucher an Dritte durch die Vereinbarung von Abtretungsausschlüssen zu verhindern (BT-Drs. 19/26915, S. 9).

Dieser Tendenz möchte der Gesetzgeber durch die Kodifizierung der oben dargestellten BGH-Rechtsprechung entgegenwirken.

cc) Die oben dargestellten Maßstäbe des BGH gelten entgegen der Auffassung der Beklagten uneingeschränkt auch im hier gegebenen Fall eines Abtretungsausschlusses mit Zustimmungsvorbehalt. Anders als die Beklagte es darstellt, lässt sich der Rechtsprechung des BGH nicht entnehmen, dass eine Interessenabwägung erst vorzunehmen ist, wenn der Mieter die Zustimmung zur Abtretung auch tatsächlich fordert. In rechtlicher Hinsicht übersieht die Beklagte, dass die Wirksamkeit einer Formulklausel ersichtlich nicht davon abhängen kann, ob der Vertragspartner die in der zu überprüfenden Klausel abverlangte Handlung vornimmt. Entweder verstößt die Klausel gegen § 307 BGB oder eben nicht.

Den von der Beklagten zitierten Entscheidungen des BGH lässt sich folgerichtig der von ihr behauptete Ansatz nicht einmal andeutungsweise entnehmen. Der Entscheidung des BGH vom 7. Dezember 1994 (VIII ZR 153/93, juris) lag eine laufende Geschäftsbeziehung zwischen Unternehmern zugrunde, der Vertragspartner des Verwenders der allgemeinen Geschäftsbedingungen war mithin nicht etwa – wie im Fall der Wohnraummiete – Mieter und damit Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, sondern ein Unternehmer im Sinne des § 14 BGB. Unabhängig davon wird in der Entscheidung mitnichten die von der Beklagten

unterstellte Aussage getroffen; es wird vielmehr – wie oben dargestellt – unter Auseinandersetzung mit kritischen Stimmen in der Literatur bestätigt, dass jedenfalls bei Klauseln mit Zustimmungsvorbehalt Einigkeit bestehe, dass sie den Belangen des Kunden genügen können, sofern ein schützenswertes Interesse des Verwenders an einem Abtretungsverbot besteht oder die berechtigten Belange des Vertragspartners an der Abtretbarkeit vertraglicher Forderungen das entgegenstehende Interesse des Verwenders nicht überwiegen. In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte die Vertragspartnerin sich nicht nur nicht darauf berufen; ein überwiegendes Interesse an der freien Verfügbarkeit der Forderung war auch nicht ersichtlich (vgl. BGH, Urt. v. 7. Dezember 1994 - VIII ZR 153/93, nach juris Rn. 16).

Die daneben zitierte Entscheidung des BGH vom 20. Juni 1996 (I ZR 94/94, juris) betraf ebenfalls ein Vertragsverhältnis zwischen Unternehmern; die Entscheidung lässt die Frage der Wirksamkeit des formularvertraglichen Abtretungsverbotes nach § 9 AGBG (§ 307 BGB) offen, weil der BGH die Berufung der Verwenderin der AGB auf das Abtretungsverbot als rechtsmissbräuchlich bewertete.

dd) Dies zugrunde gelegt ist der Abtretungsausschluss in § 22 (8) des Formularymietvertrages nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.

Die Beklagte hat kein schützenswertes Interesse daran, die Abtretung von Zahlungsansprüchen gegen sie auszuschließen; die berechtigten Belange des Mieters (Zedenten) an der Abtretbarkeit der (Geld-)Forderungen aus Bereicherungs- und Schadenersatzrecht überwiegen zudem das entgegenstehende Interesse der Beklagten als Verwenderin der Formulklausel.

Die Beklagte begründet die Wirksamkeit der Klausel (unter anderem) mit einem ihrerseits bestehenden berechtigten Interesse an direkten Verhandlungen mit dem Mieter über die zulässige Miethöhe damit, dass dauerhafte und für beide Seiten tragfähige Lösungen herbeigeführt werden müssten, weil es sich gerade bei Mietverhältnissen um auf Dauer angelegte Schuldverhältnisse mit besonderen Treue- und Rücksichtnahmepflichten handele, in welche neben der Miethöhe regelmäßig auch andere Sachverhalte eine Rolle spielen würden, wie bspw. Mängel, Untervermietung, störende Nachbarn oder bauliche Veränderungswünsche. Wenn wie so häufig mehr als nur ein einziger Sachverhalt eine Rolle spiele, dann sei es sinnvoll und im beiderseitigen Interesse, alle aufgetretenen Fragen einer einheitlichen Lösung zuzuführen und nicht isoliert über einzelne Fragen mit verschiedenen Beteiligten zu streiten. Das Interesse der Beklagten, sich bezogen auf ein Mietverhältnis nicht mit einer Vielzahl unbeteiligter Inkassobüros auseinandersetzen zu müssen, „sondern einen einzigen (und zwar den ausgesuchten!) Ansprechpartner zu haben“, sei von großem praktischem Gewicht.

Die Begründung überzeugt weder, noch trägt sie.

(1) Die Beklagte – eine Kapitalgesellschaft mit Sitz in London – ist im Verhältnis zu dem – nach ihrer Behauptung - von ihr ausgesuchten Vertragspartner, dem Mieter/Zedenten nie selbst aufgetreten, sondern hat sich durch unterschiedliche Kapitalgesellschaften vertreten lassen; bei Mietvertragsschluss trat die (...) Consultants GmbH für die Beklagte auf, während die Regelung des laufenden Mietverhältnisses nunmehr offenbar bei der (...) Verwaltungsgesellschaft mbH - einer anderen Kapitalgesellschaft - liegt, die im Mietvertrag nicht einmal Erwähnung findet.

Die aus der Beauftragung verschiedener Kapitalgesellschaften ersichtliche Handhabung des Vertragsverhältnisses durch die Beklagte demonstriert zugleich, dass das Abtretungsverbot ungeeignet ist, die von ihr geltend gemachte Wirkung einer zwingenden direkten Auseinandersetzung der Vertragsparteien herbeizuführen.

Das Abtretungsverbot hindert keine der Parteien, mehrere, auch weitergehend gestufte Untervollmachten zu erteilen, dies für jeden möglichen Konfliktpunkt gesondert.

Dass dies – wie das Streitverhältnis zeigt – üblicherweise auf der Seite des Verwenders von allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages geschieht, ändert nichts daran, dass dem Mieter/Verbraucher die rechtliche Möglichkeit gleichermaßen offensteht und durch ein formularvertragliches (Abtretungs-)Verbot nicht wirksam ausgeschlossen werden kann.

Ein nennenswerter „Mehraufwand“, wenn der Mieter/Verbraucher die Abtretung anstelle der Bevollmächtigung wählt, ergibt sich nicht.

(2) Der außergerichtliche Schriftverkehr der von der Beklagten beauftragten Hausverwaltung mit dem Mieter und der Klägerin widerlegt zudem, dass die Beklagte das von ihr zur Begründung ihres Interesses angeführte Ziel verfolgt, im beiderseitigen Interesse alle Fragen einer (einheitlichen) Lösung zuzuführen; er belegt zudem die auch vom Gesetzgeber erkannte strukturelle Unterlegenheit des Verbrauchers, hier des Mieters in der Auseinandersetzung mit einem Unternehmer, hier einer von diesem beauftragten professionellen Hausverwaltung.

Auf das höfliche Schreiben des Mieters/Zedenten vom 25. März 2019 reagierte die Hausverwaltung für die Beklagte mit einem dreizeiligen Antwortschreiben, das auf die vom Mieter auf der Grundlage des geltenden Rechts formulierten Anliegen mit keinem Wort einging. Anders – wenngleich ebenfalls nicht zureichend - verhielt es sich bei dem Schreiben in Reaktion auf die Rüge der Klägerin. In dem Schreiben vom 7. Mai 2019 wird zur Berechnung der höchst zulässigen Miete immerhin Stellung genommen und es werden zumindest überhaupt Angaben zum Vormietverhältnis gemacht.

Es erschließt sich nicht, wie ein Schreiben, das sich ohne jede Begründung darauf beschränkt, den Mieter aufzufordern, die im Vertrag ausgewiesene Miete zu zahlen, geeignet sein soll, den von der Beklagten formulierten Anspruch auszufüllen. Der Ansatz für eine Lösung im beiderseitigen Interesse ergibt sich aus dem an den Mieter gerichteten Schreiben nicht. Das wiegt – soweit im Rahmen der Überprüfung des Abtretungsausschlusses eine Interessenabwägung vorzunehmen ist – zu Lasten der Beklagten deshalb besonders schwer, weil – anders als sie es darstellt – die Beschränkung auf die höchst zulässige Miete kraft Gesetzes eintritt. Auch der Eintritt der bereicherungsrechtlichen Rechtsfolge des § 556g Abs. 2 BGB ist nicht etwa „zu verhandeln“, sondern wird – nach Rüge - durch das Gesetz bestimmt (BGH, 27. Mai 2020 – VIII ZR 45/19, nach juris Rn. 97 Urt. v. 27. Mai 2020 – VIII ZR 31/19, nach juris Rn. 40). Einer Mietanpassung ist mitnichten seitens des Vermieters zuzustimmen.

Der Abtretungsausschluss fördert vor diesem Hintergrund nicht etwa Lösungen, sondern erschwert einzig und allein die Durchsetzung der dem Mieter zustehenden Zahlungsansprüche.

(3) Das Abtretungsverbot für den Mieter wird auch nicht etwa dadurch kompensiert, dass es – mit Einschränkungen – auch für die Beklagte als Vermieterin und Verwenderin gilt. Es

wirkt schon nicht gleichermaßen zu ihren Lasten, weil sie als Unternehmen am Markt agiert und eine professionelle, gewerbliche Hausverwaltung eingeschaltet hat, was in Wohnraummietverhältnissen der Regel entspricht. Vor diesem Hintergrund hat sie – wie in der Instanzrechtsprechung anerkannt ist (vgl. nur AG Dortmund, Urteil vom 6. Januar 2015 – 425 C 6720/14, juris; AG Gießen, Urteil vom 20. Januar 2014 – 48 C 197/13, juris; AG Hamm, Urteil vom 16. Mai 2014 – 17 C 443/13, juris) – schon keinen Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Inkassokosten, weshalb ihre Möglichkeiten und daraus abgeleitet ihre Motivation, Inkassounternehmen einzuschalten, schon anders zu beurteilen ist.

Eine unangemessene Benachteiligung liegt nach ständiger Rechtsprechung des BGH jedoch auch dann vor, wenn der Verwender – wie hier - durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen (st. Rspr. vgl. nur BGH, Urt. v. 8. November 2017 - VIII ZR 13/17, nach juris Rn. 21; Urt. v. 18. Januar 2017 - VIII ZR 263/15, NJW 2017, 1301 Rn. 24; Urt. v. 20. Januar 2016 - VIII ZR 26/15, NJW 2016, 1230 Rn. 33; Urt. v. 13. November 2013 - I ZR 77/12, NJW 2014, 2180 Rn. 13; Urt. v. 8. März 1984 - IX ZR 144/83, BGHZ 90, 280, 284; Urt. v. 4. Juni 1970 – VII ZR 187/68, nach juris Rn. 16; jeweils mwN).

(4) Ebenso vorgeschoben wirkt das Argument, dass ohne den Abtretungsausschluss eine „einheitliche Lösung“ der von der Beklagten beispielhaft aufgeführten möglichen Konfliktfelder in einem Mietverhältnis behindert würde.

Das Argument trägt schon deshalb nicht, weil – wie ausgeführt – eine Bevollmächtigung Dritter dieselbe von der Beklagten als für sie nachteilig unterstellte Wirkung hätte. Im Übrigen ist es fernliegend, dass die von der Beklagten genannten, im *Laufe* eines Mietverhältnisses möglichen Konflikte alle, zudem zeitgleich auftreten, was die Grundvoraussetzung dafür wäre, dass sie einer „einheitlichen Lösung“ überhaupt zugänglich sind bzw. einer solchen bedürfen.

Die Beklagte lässt zudem unberücksichtigt, dass sowohl das Gesetz als auch der BGH insoweit differenzieren. Der – hier nicht betroffenen - Abtretung von Hauptleistungspflichten setzt schon § 399 Alt. 1 BGB Grenzen. Zugunsten der Beklagten kann unterstellt werden, dass ein entsprechender Abtretungsausschluss (auch) formularvertraglich wirksam vereinbart werden könnte (BGH, Urt. v. 2. Juli 2003 – XII ZR 34/02, nach juris Rn. 16; Urt. v. 8. April 2020 – VIII ZR 130/19, nach juris Rn. 75).

Deutlich höhere Anforderungen an die Wirksamkeit eines Abtretungsausschlusses oder einer Abtretungsbeschränkung bestehen bei Zahlungsansprüchen; das Interesse des Verwenders der AGB an einem Ausschluss der Abtretung vertraglicher Forderungen wird regelmäßig als gering bewertet, weil die Person des Gläubigers typischerweise nur als Adressat der zu führenden Korrespondenz und gegebenenfalls im Hinblick auf die Kontoverbindung von Bedeutung ist (vgl. BGH, Urt. v. 17. April 2012 – X ZR 76/11, nach juris Rn. 12f.).

In der – hier gegebenen - Fallgestaltung der bereicherungsrechtlichen Rückforderung rechtsgrundlos geleisteter Entgelte fehlt nach den BGH-Maßstäben ein schutzwürdiges Interesse, etwaige Überzahlungen ausschließlich gegenüber dem Vertragspartner ausgleichen zu müssen (vgl. BGH, Urt. v. 31. Juli 2013 – VIII ZR, 162/09, nach juris Rn. 23; Urt. v. 8. April 2020 – VIII ZR 130/19, nach juris Rn. 77).

(5) Ein schützenswertes Interesse der Beklagten ergibt sich auch nicht daraus, dass sie sich vor unnötigen außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten schützen möchte.

Die Beklagte übersieht im Rahmen ihrer diesbezüglichen Argumentation die Kausalität. Die potentielle Belastung mit Rechtsverfolgungskosten wäre nicht darauf zurückzuführen, dass der Mieter die Klägerin (oder ein anderes Inkassounternehmen) zur Durchsetzung seiner Zahlungsansprüche auf der Grundlage des geltenden Rechts einschaltet, sondern käme – ausschließlich – dann in Betracht, wenn die Beklagte gegen eben dieses Recht hartnäckig verstoßen würde.

Hinzu kommt erneut, dass der Mieter in jeder der von der Beklagten genannten Konstellationen jeweils einen (anderen) Rechtsanwalt beauftragen oder sonst einen Dritten bevollmächtigen, die Beklagte das weder durch das Abtretungsverbot noch sonst verhindern könnte. Macht der Mieter seine Ansprüche – wie hier durch die Klägerin - berechtigt geltend, fallen der Beklagten außergerichtliche Rechtsverfolgungskosten dann ebenso zur Last. Der Unterschied beim Geschäftsmodell der Klägerin liegt einzig darin, dass sie – im Innenverhältnis zum Zedenten – das Erfolgsrisiko der Rechtsverfolgung trägt. Im Außenverhältnis zur Beklagten oder sonst einem Vermieter von Wohnraum ist das Kostenrisiko identisch.

Soweit Verbraucher wegen der Kostenrisiken zögern bzw. davon absehen, ihre Rechte unter Inanspruchnahme von Rechtsdienstleistungen zu verfolgen, das Geschäftsmodell der Klägerin - wie auch das anderer registrierter Inkassodienstleister – werden diese Risiken mit der Folge minimiert, dass Verbraucherrechte erfolgreich verfolgt werden (vgl. BT-Drs. 19/26915, S. 9), ergibt sich kein rechtlicher Anknüpfungspunkt, die Beklagte davor schützen (zu müssen).

(6) Soweit die Beklagte geltend macht, Entscheidungen zugunsten der Klägerin in Verfahren wie dem hiesigen seien ein „unverbindliches Nullum“, mag das mit Bezug auf § 322 Abs. 1 ZPO richtig sein; es handelt sich jedoch um kein Argument, das zugunsten der Beklagten, sondern im Gegenteil zugunsten des Mieters wirkt. Folgerichtig wäre die Argumentation nur, wenn die Beklagte beabsichtigte, eine gerichtliche Entscheidung als „unverbindliches Nullum“ zu behandeln und ungeachtet einer gerichtlichen Entscheidung, in Kenntnis ihres Verstoßes gegen geltendes Recht (§§ 556d Abs. 1 Satz 1, 556g Abs. 1 Satz 1 BGB) weiterhin eine Miete verlangen würde, die unzulässig ist und auf einer kraft Gesetzes unwirksamen Vereinbarung beruht.

Ein berechtigtes, schutzwürdiges Interesse der Beklagten kann ersichtlich nicht mit Erfolg darauf gestützt werden, dem Verwender von AGB Rechtsverstöße zu erleichtern und dem Verbraucher die Durchsetzung des geltenden Rechts zu erschweren (vgl. auch die Argumentation der Bundesregierung in BT-Drs. 19/26915, S. 1, 9).

ee) Die Berufung der Beklagten auf das Abtretungsverbot ist auch rechtsmissbräuchlich. Nach der Rechtsprechung des BGH kann sich die Rechtsmissbräuchlichkeit auf die Berufung auf ein Abtretungsverbot daraus ergeben, dass die Berechtigung des geltend gemachten Anspruchs feststeht, die Berufung auf das Abtretungsverbot lediglich die Durchsetzung des geltend gemachten Anspruchs erschwert, obwohl dem Verwender insoweit ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Durchsetzung des Verbots nicht erkennbar zur Seite steht. Insbesondere ist kein Anhalt dafür ersichtlich, dass die erfolgte Abtretung die Rechtsverteidigung der Beklagten in irgendeiner Weise, etwa wegen eintretender Unübersichtlichkeit ihres Rechts- und Pflichtenkreises, erschweren könnte.

b) Der Anspruch auf Rückzahlung für den Monat Juni 2019 besteht in Höhe von 205,38 €.

aa) Die nach §§ 556g Abs. 1 Satz 1, 2, 556d Abs. 1, 557a Abs. 4 in Verbindung Art. 229 §§ 35 Abs. 1, 49 EGBGB und der MietBegrV Berlin v. 28. April 2015 höchst zulässige Miete beträgt 224,20 €.

Dem liegen folgende Feststellungen zugrunde:

Die Wohnung ist in das Mietspiegelfeld A 1 des Berliner Mietspiegels 2019 (Stichtag für die Datenerhebung: 01.09.2018) einzuordnen, das eine Mietzinsspanne von 5,50 €/m² bis 12,97 €/m² und einen Mittelwert von 7,90 €/m² ausweist. Nach der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2019 ist der Mittelwert zugrunde zu legen.

Die Ausstattung der Wohnung nach den in den Merkmalgruppen 1 (Bad) und 2 (Küche) zusammengefassten Kriterien wirkt unstreitig wohnwerterhöhend bzw. weder wohnwerterhöhend noch -mindernd.

Ebenfalls weder wohnwerterhöhend, noch –mindernd sind die Merkmalgruppen 3 (Wohnung) und 5 (Wohnumfeld) zu berücksichtigen.

Das Vorhandensein einer – gegebenenfalls wohnwerterhöhend zu berücksichtigenden, daher von der Beklagten vorzutragenden - Abstellkammer ergibt sich nicht aus dem Mietvertrag. Auch sonst trägt die Beklagte nicht konkret vor, wo sich in der Wohnung von 28,38 m² eine Abstellkammer befinden und welche Größe bzw. Beschaffenheit sie aufweisen soll. Die Beklagte hält es selbst für möglich, dass das Bad mit einer Abstellkammer verwechselt wurde. Laminat ist ausweislich der Beschreibung der Kriterien für die Annahme des wohnwerterhöhenden Merkmals in der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2019 kein hochwertiger Bodenbelag. Er ist insbesondere nicht hochwertigem Parkett, also einem Naturholzboden gleichzusetzen. Dahinstehen kann, ob die bestrittene Behauptung des Vorhandenseins vertäfelter Türen zutrifft. Es handelt sich jedenfalls nicht um eine hochwertige Wandverkleidung. Das Vorhandensein von Stuck wird von der Beklagten behauptet, von der Klägerin bestritten. Näherer Vortrag fehlt dazu ebenso wie eine Angabe dazu, ob er sich in einem guten Zustand befindet, was Voraussetzung für eine wohnwerterhöhende Berücksichtigung wäre.

Tatsachen zur Begründung des wohnwertmindernden Merkmals der stark vernachlässigten Umgebung trägt die Klägerin nicht vor; das gilt umgekehrt auch für die geltend gemachte bevorzugte Citylage. Ein aufwändig gestaltetes Wohnumfeld liegt ausweislich der von der Beklagten eingereichten Fotos offenkundig nicht vor. Der Hof mag verhältnismäßig groß sein, ist jedoch gar nicht gestaltet und lädt sicher nicht zum Verweilen und Sonnenbaden ein. Er ist unansehnlich, Sitzbänke oder/und Spiel- und Grillplätze sind – anders als die Beklagte unbelegt behauptet - nicht vorhanden.

Die Merkmalgruppe 4 (Gebäude) wirkt wohnwertmindernd. Ein Keller ist nicht vermietet, daher nicht vorhanden. Dass und bei welcher Gelegenheit die Beklagte dem Zedenten zu welchem Preis die Anmietung eines Kellers angeboten haben will, wird nicht vorgetragen. Fahrradabstellplätze mit Anschliebmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück sind jedenfalls nicht in ausreichender Dimensionierung vorhanden. Die von der Beklagten eingereichten Fotos belegen, dass die Fahrräder teilweise ohne Anschliebmöglichkeit abgestellt werden müssen; die Anschliebmöglichkeit besteht in einfachen Vorderradeinschüben, die nach der Rechtsprechung der Kammern des Landgerichts Berlin

nicht den Anforderungen des wohnwerterhöhenden Merkmals genügen (vgl. etwa LG Berlin, Beschl. v. 5. Juli 2018 – 66 S 35/18, nach juris Rn. 7; Urt. v. 8. Juli 2020 – [64 S 194/19, WuM 2021, 175, \[177\]](#)).

Danach ergibt sich, dass die Merkmalgruppe 1 zugunsten der Beklagten, die Merkmalgruppe 4 zugunsten der Klägerin wirkt, die übrigen Merkmalgruppen wirken sich weder erhöhend noch -mindernd aus. Das führt zum Mittelwert.

bb) Auf die Vormiete kann die Beklagte sich nicht mit Erfolg berufen, denn bereits die Vormiete verstieß gegen die Regelungen in den §§ 556g Abs. 1, 2, 556d Abs. 1, 556e Abs. 1, 557a Abs. 4, 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1, 398 BGB in Verbindung Art. 229 §§ 35 Abs. 1, 49 EGBGB und der MietBegrV Berlin v. 28. April 2015.

Die Höhe der von der Beklagten vorgetragene zuletzt geschuldete Vormiete kann zu ihren Gunsten unterstellt werden; Nach dem Vortrag der Beklagten war mit der Vermieterin mit Mietvertragsbeginn zum 16. Dezember 2016 eine Nettokaltmiete in Höhe von 439 € vereinbart worden; die zuletzt geschuldete Staffel betrug zum 1. Januar 2018 461,00 €.

Damit ist auf Vormietverhältnis (insgesamt) der Berliner Mietspiegel 2017 anzuwenden; (Stichtag Datenerhebung für den Mietspiegel 2017 war der 01.09.2016; Stichtag für den Mietspiegel 2019 der 01.09.2018).

Das Mietspiegelfeld A 1 wies eine Spanne von 5,44 €/m² bis 10,00 €/m² und einen Mittelwert von 7,45 €/m² aus. Zu (abweichenden) wohnwerterhöhenden/-mindernden Merkmalen trägt keine Partei vor; dies dürfte sich auch der Kenntnis des Zedenten (und der Klägerin) entziehen.

Wird wiederum der Mittelwert zugrunde gelegt, ergibt sich höchst zulässige Miete von 232,57 € (211,43 € x 28,38 m² + 10 %).

Dieser Betrag liegt unter der nach dem Berliner Mietspiegel 2019 höchst zulässigen Miete, so dass die Voraussetzungen des § 556e BGB nicht vorliegen.

2. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Ersatz außergerichtlicher Rechtsverfolgungskosten in der geltend gemachten Höhe von 802,71 €.

a) Die Voraussetzungen der §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 Nr. 1, 249ff., 398 BGB liegen vor. Maßgeblich für den hier geltend gemachten Anspruch ist, dass die Beklagte mit dem Verlangen und der Vereinbarung einer Miete, soweit diese die nach § 556d Abs. 1 in Verbindung mit § 556d Abs. 2 und der Mietenbegrenzungsverordnung Berlin höchst zulässige Miete übersteigt, vorvertragliche Pflichten verletzt hat (vgl. nur BGH, Urt. v. 27. Mai 2020 – VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352, nach juris Rn. 113ff; Kammer, vgl. nur Urt. v. 20. Juni 2018 – 65 S 70/18, NJW 2018, 2898, nach juris Rn. 43; BeckOGK/Fleindl, 1.4.2021, BGB § 556g Rn. 130; Schmidt-Futterer/ Börstinghaus, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 556g Rn. 52). Sie hat außerdem gegen ihre Pflicht aus § 556g Abs. 1a und 3 BGB verstoßen.

Da die Pflichtverletzung feststeht, entfielen die Haftung der Beklagten nur, wenn sie die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hätte, § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB (vgl. BeckOGK/Fleindl, 1.4.2021, BGB § 556g Rn. 131). Die als Schuldnerin darlegungs- und beweisbelastete Beklagte hat zu ihrer Entlastung nichts vorgetragen (vgl. BGH, Urt. v. 13.04.2016 - VIII ZR 39/15, WuM 2016, 365, juris Rn. 17).

Nach § 249 Satz 2 BGB ist die Beklagte zum Ersatz der außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten verpflichtet, soweit diese aus Sicht des Zedenten zur Wahrnehmung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig war (vgl. BGH, Urt. v. 10.01.2006 – VI ZR 43/05, NJW 2006, 1065, juris Rz. 5; MüKoBGB/Oetker, 7. Aufl., 2016, BGB 249 Rn. 180, mwN).

Höchstrichterlich geklärt ist, dass ein Schädiger nicht schlechthin alle durch ein Schadensereignis adäquat verursachten Rechtsverfolgungskosten zu ersetzen hat, sondern nur solche Kosten, die aus der ex ante-Sicht einer vernünftigen, wirtschaftlich denkenden Person in der Situation des Geschädigten nach den Umständen des Falles zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig waren. Maßgeblich sind dabei die Umstände des Einzelfalles (vgl. BGH, Beschl. v. 31.01.2012 - VIII ZR 277/11, WuM 2012, 262, nach juris Rn. 4, mzwN zur BGH-Rspr). In einfach gelagerten Fällen, bei denen mit rechtlichen oder tatsächlichen Schwierigkeiten nicht zu rechnen ist, kann der Geschädigte gehalten sein, eine erstmalige Geltendmachung seiner Rechte selbst vorzunehmen, es sei denn, es kommen weitere, in der Person des Geschädigten liegende Umstände hinzu, wie etwa ein Mangel an geschäftlicher Gewandtheit (BGH, Beschl. v. 31.01.2012, aaO).

Ebenso verhält es sich, wenn – wie hier die Klägerin – ein Inkassodienstleister einbezogen wird. Maßgeblich ist allein die Erforderlichkeit nach den Maßstäben des BGH. Inkassodienstleistungen, die von Inkassodienstleistern erbracht werden, unterscheiden sich nicht von Inkassodienstleistungen, die Rechtsanwälte erbringen (vgl. BGH, Urt. v. 27. Mai 2020 – VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352, nach juris Rn. 116f; Kammer, vgl. nur Urt. v. 20. Juni 2018 – 65 S 70/18, NJW 2018, 2898, nach juris Rn. 43; BT-Ds. 18/9521, S. 217; Hartung, BB 2017, 2825, [2829], juris).

Nach den nach der Rechtsprechung des BGH maßgeblichen Umständen des Einzelfalles durfte der Zedent hier von der Erforderlichkeit und Zweckmäßigkeit der Beauftragung eines Inkassodienstleiters (oder Rechtsanwaltes) zur Durchsetzung seiner Forderungen ausgehen, die sich aus dem Verstoß der Beklagten gegen zwingendes Wohnraummietrecht ergaben, § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB. Angesichts des Umstandes, dass die Regelungen der §§ 556d ff BGB seit ihrer Einführung medienwirksam diskutiert werden, musste der Zedent von einem bewussten Verstoß der Beklagten gegen diese ausgehen und damit rechnen, dass er ohne sachkundige Unterstützung nicht an sein Ziel gelangen werde. Er musste sich vor dem Hintergrund des pflichtwidrigen Verhaltens der Beklagten, das die Grundlage seiner Forderungen bildete, die er der Klägerin zur Einziehung übertragen bzw. an sie abgetreten hat, auch nicht darauf verweisen lassen, zunächst weiter selbst – zeitintensiv und aufwändig, da nicht problemefahren und routiniert - mit geringen Erfolgsaussichten tätig zu werden (vgl. auch LG Lichtenberg, Urt. v. 04.01.2018 – 16 C 135/17, aaO; vgl. auch Kilian, NJW 2017, 3043 [3050]).

Die Beauftragung der Klägerin zur außergerichtlichen Wahrnehmung der Interessen des Zedenten stellt sich auch nicht etwa deshalb als nicht zweckentsprechend dar, weil der Zedent selbst bereits erfolglos gegenüber der Beklagten tätig geworden ist. Die von der Beklagten beauftragte Hausverwaltung hatte auf die konkrete Darstellung der Anliegen durch den Zedenten im Schreiben vom 25. März 2019 am 26. März 2019 mit einem „Drei-Zeiler“ zu einem Zeitpunkt reagiert, als der Bundesgesetzgeber zum 1. Januar 2019 gerade bezüglich der Auskunftspflichten des Vermieters und der Rückzahlungsansprüche des Mieters die Regelungen in § 556g BGB zu Lasten der Vermieter nachgebessert hat.

Der Zedent durfte auch der inzwischen bekannten erfolgreichen gerichtlichen wie auch außergerichtlichen Durchsetzung von Ansprüchen der Mieter aus den §§ 556d ff BGB davon ausgehen, dass schon die außergerichtliche Tätigkeit der Klägerin zum Erfolg führen könnte.

Dass diese Hoffnung nicht vollkommen unberechtigt war, zeigt die durchaus ausführlicher gehaltene, wenngleich noch immer ungenügende Reaktion der Beklagten auf das Schreiben der Klägerin mit Schreiben vom 7. Mai 2019.

b) Der Anspruch der Klägerin besteht in der geltend gemachten Höhe. Er berechnet sich zwar gemäß §§ 4 Abs. 5 RDGEG, 2 Abs. 1 RVG, Nr. 2300 VV RVG nicht nach einem Gegenstandswert von bis zu 13.000 €, sondern nur bis zu 10.000 €. Bei dem Anspruch eines Geschädigten auf Erstattung vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten im Verhältnis zum Schädiger ist grundsätzlich der Gegenstandswert zugrunde zu legen, der der berechtigten Schadenersatzforderung entspricht (st Rspr der Kammer, Urt. v. 19. Dezember 2018 – 65 S 190/18, nachgehend: BGH, Urt. v. 6. Mai 2020 – VIII ZR 45/19, nach juris Rn. 116, mwN). Insoweit ist im Rahmen des Gegenstandswertes abweichend zur Berechnung der Klägerin zu berücksichtigen, dass die Überschreitung der – wie oben ausgeführt - höchst zulässigen Miete (nur) 205,38 € beträgt. Der abweichende Gegenstandswert wirkt sich jedoch nicht aus, weil die anfallende Geschäftsgebühr – wie ebenfalls ausgeführt - nicht unter dem Gesichtspunkt der fehlenden Erforderlichkeit oder der Schadenminderungspflicht um die Hälfte der im Gerichtsverfahren angefallenen Verfahrensgebühr zu verringern ist und die Klägerin nur 802,71 € verlangt (BGH, Urt. v. 6. Mai 2020 – VIII ZR 45/19, nach juris Rn. 117).

Dieser Betrag wird auch unter Zugrundelegung des niedrigeren Gegenstandswertes (mit Gebührensprung) nicht überschritten.

Nach § 2 Abs. 1 RVG (hier iVm § 4 Abs. 5 RDGEG) richtet sich die Höhe der Vergütung für die außergerichtliche Tätigkeit der Klägerin nach dem Wert des Gegenstandes der (entsprechenden) anwaltlichen Tätigkeit (Kammer, Urt. v. 19. Dezember 2018 – 65 S 190/18, nachgehend: BGH, Urt. v. 6. Mai 2020 – VIII ZR 45/19, nach juris Rn. 116f.).

§ 23 Abs. 1 Satz 3 RVG (hier iVm § 4 Abs. 5 RDGEG) bestimmt, dass sich der Gegenstandswert auch für die Tätigkeit außerhalb eines gerichtlichen Verfahrens nach dem Gegenstandswert richtet, nach dem die Gerichtsgebühren berechnet werden, wenn der Gegenstand der Tätigkeit – wie hier – auch Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens sein *könnte*. Dabei muss die außergerichtliche Tätigkeit, für die die Vergütung begehrt wird, nicht mit den gerichtlich verfolgten Ansprüchen identisch sein

Gegenstand der der Berechnung zugrunde gelegten Tätigkeit der Klägerin war hier die Durchsetzung zur Einziehung übertragener und abgetreter Forderungen der Zedenten, die aus einem Verstoß gegen die Vorschriften der §§ 556d ff BGB resultierten.

Aus dieser maßgeblichen Perspektive war der Gegenstandswert nach §§ 2 Abs. 1, 23 Abs. 1 Satz 3 RVG, 48 Abs. 1 GKG, 9, 3 ZPO zu bestimmen. Gegenstand der Tätigkeit der Klägerin war nicht nur die Einziehung der ihr abgetretenen Forderungen (im Ergebnis Mietdifferenz/anteilige Mietsicherheit), sondern mit Blick auf die Durchsetzung der weiteren Forderungen der Zedenten aufgrund des Verstoßes der Beklagten gegen §§ 556d ff BGB zunächst die in die (zeitlich unbestimmte) Zukunft gerichtete „Feststellung“ (im Sinne einer Ermittlung, nicht Feststellung nach § 256 Abs. 1 ZPO) der höchst zulässigen Miete als der vertraglich geschuldeten. Dies ist der Anwendungsbereich der §§ 48 Abs. 1 GKG, 9 Satz 1 ZPO (vgl. BGH, Beschl. v. 14.06.2016 - VIII ZR 43/15, WuM 2016, 514, juris; vgl. auch

Kammer, Urt. v. 19. Dezember 2018 – 65 S 190/18, nachgehend: BGH, Urt. v. 6. Mai 2020 – VIII ZR 45/19, nach juris Rn. 116).

Danach ist – wie von der Klägerin in der in Bezug genommenen Berechnung des Gegenstandswertes - der 42-fache Betrag der monatlichen Mietdifferenz zugrunde zu legen, denen die abgetretenen Zahlungsansprüche für 5 Monate hinzuzurechnen sind (anteilige Rückzahlung der Mietsicherheit, Rückzahlung überzahlter Miete für 2 Monate).

Danach berechnen sich die Kosten ihrer außergerichtlichen Tätigkeit wie folgt:

$42 \times 205,38 \text{ €} + 5 \times 205,38 \text{ €} = 9.652,86 \text{ €}$; danach ergibt sich eine Gebühr in Höhe von 558,00 €, die mit einem Gebührensatz von 1,3 zu multiplizieren ist.

Gegen den Ansatz einer 1,3er Gebühr bestehen keine Bedenken; es handelt sich jedenfalls nicht um eine sehr einfache und für den Zedenten weniger bedeutsame Angelegenheit.

Hinzuzurechnen sind 20,00 EUR Auslagenpauschale gemäß VV zum RVG Nr. 7002 und 19 % MWSt. Danach ergäbe sich ein Anspruch in Höhe von 887,03 €, den die Klägerin nicht verlangt.

3. Der Zinsanspruch folgt für den Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete und die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten aus §§ 291, 288 Abs. 1 Satz 2 BGB.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, soweit die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache teilweise übereinstimmend für erledigt erklärt haben, auf § 91a Abs. 1 ZPO. Hinsichtlich des übereinstimmend für erledigten Teils der Hauptsache waren die Kosten unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen der Beklagten aufzuerlegen. Entscheidungsgrundlage für die Kostentragung ist dabei die vor Eintritt des erledigenden Ereignisses geltende Rechtslage, daneben gegebenenfalls auch die Umstände und Motive, die zur Abgabe der Erledigungserklärung geführt haben (vgl. OLG Brandenburg Beschluss v. 30.01.1995 - 8 W 4/95 – Rn. 10, NJW 1995, 1844, zit. nach juris) sowie die Rechtsgedanken der Kostentragungsregeln der ZPO (Vollkommer *in*: Zöller, ZPO, 33. Aufl. 2020., Rn. 24f., mwN).

Danach waren die Kosten der Beklagten aufzuerlegen. Die Klägerin hatte einen Anspruch auf Erteilung der mit der Klage verfolgten Auskunftsansprüche des Zedenten aus §§ 556g Abs. 3, 556d Abs. 1, 556e, 556f, 398 BGB. Die Klägerin war auch insoweit aktivlegitimiert. Auf die Feststellungen unter II.1. wird Bezug genommen. Das Auskunftsverlangen war berechtigt. Die Kammer hat bereits entschieden, die (nicht eingelegte) Revision zugelassen, dass die Vormiete auf Verlangen des Mieters durch Vorlage des (geschwärzten) Mietvertrages oder sonst geeignete Unterlagen bereits auf der Auskunftsebene zu belegen ist, wenn dies dem Vermieter – wie hier – unschwer möglich ist, der Vorlage auch sonst keine berechtigten Belange (ausnahmsweise) entgegenstehen (vgl. Kammer, Urt. v. 26. Juni 2019 – 65 S 65/19, juris) oder der Vermieter – etwa im Rahmen außergerichtlicher Vergleichsverhandlungen - nicht erkennen konnte, dass der Mieter die Höhe der Vormiete bezweifelt bzw. einen Beleg wünscht, er die Vorlage im Prozess unverzüglich nachholt.

Die übrigen Auskünfte hat die Beklagte außergerichtlich ausweislich des Schreibens vom 7. Mai 2019 nicht erteilt. Im erstinstanzlichen Verfahren wird insoweit nur geltend gemacht,

dass die Beklagte sich nicht auf Modernisierungsmaßnahmen berufen habe, im Übrigen solche für den Zedenten aus eigener Anschauung erkennbar nicht ausgeführt wurden. Die von der Beklagten vorgelegten Fotos legen dies für das Bad allerdings ebenso wenig nahe wie ihre (wenngleich hier nicht durchgreifende) Behauptung eines hochwertigen Bodenbelages. Hinzu kommt, dass die Auskunft sich inhaltlich nicht auf die Frage bezieht, ob der Vermieter sich auf Ausnahmetatbestände beruft, sondern auf die Mitteilung der Tatsachen als solche. Nur auf der Grundlage dieser Angaben kann der Mieter auch für die Zukunft die Höhe der höchst zulässigen Miete sicher beurteilen.

Da die Beklagte außergerichtlich bereits mitgeteilt habe, dass auch im Vormietvertrag eine Staffelmiete vereinbart war, ergebe sich unschwer, dass es sonst keine Mieterhöhungen gegeben habe.

Die Auskünfte wurden erstmals in der Berufungserwiderung vollständig und den gesetzlichen Vorgaben entsprechend erteilt.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

2. Die Revision ist gemäß § 543 Abs. 1, 2 ZPO nicht zuzulassen, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordern. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung auf der Grundlage des Gesetzes, seiner Materialien und höchstrichterlich bereits entwickelter Maßstäbe.