



DER SPIEGEL vom 22.06.2019 Seite 66 / Wirtschaft

Wirtschaft

Anwalt ex Machina

Legal-Tech-Portale helfen Verbrauchern im Kampf gegen überhöhte Mieten

Sogenannte Legal-Tech-Portale helfen Verbrauchern, ihre Rechte einzufordern. Das Start-up [Wenigermiete.de](#) hat jetzt einen spektakulären Erfolg im Kampf gegen überhöhte Mieten erzielt.

Es war eine Traumwohnung, welche die Berliner Studenten-WG gefunden hatte: Altbau, vier Zimmer auf 110 Quadratmetern, mit großem Balkon zum Garten im Innenhof - und das mitten in Kreuzberg. Nur: mit 1400 Euro Nettokaltmiete leider viel zu teuer.

Die Studenten suchten weiter - und gaben nach drei Monaten entnervt auf. Die teure Wohnung war da noch zu haben. Kein Wunder: »Die Wohnung stand ja zehn Monate lang leer«, sagt Maha A., eine der Mieterinnen. Der Versuch, die Miete um 200 Euro herunterzuhandeln, scheiterte, weil die Hausverwaltung ablehnte. Der Vater von A. unterschrieb schließlich als Bürge den Mietvertrag.

Zwei Monate nach dem Einzug entschieden die Studenten, sich gegen den weit über dem Mietspiegel liegenden Preis zu wehren. Schließlich gilt in Deutschland seit 2015 die Mietpreisbremse für Bestandswohnungen. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt darf die Miete höchstens zehn Prozent über dem ortsüblichen Vergleich liegen. Der Haken daran: Betroffene Mieter müssen ihr Recht oft einklagen, das ist teuer, zumindest für alle, die keine Rechtsschutzversicherung haben oder nicht im Mieterbund organisiert sind.

Für die Studenten-WG schied ein klassischer Anwalt deshalb aus. Bei der Recherche im Internet stieß Maha A. auf die Seite [Wenigermiete.de](#). Hinter dem Portal steckt das Berliner Start-up LexFox, ein sogenanntes Legal Tech. Diese Unternehmen bieten im Internet automatisierte Rechtsdurchsetzung an. Anders als herkömmliche Anwälte verlangen sie oft nur Erfolgshonorare. Angefangen haben die Legal-Tech-Start-ups mit Schadensersatzklagen bei Flugverspätungen: Portale wie [EuClaim.de](#) oder [Flightright.de](#) verdienen damit, im Namen der Passagiere bei Airlines Entschädigungen für massiv verspätete Flüge einzufordern.

Mittlerweile übernehmen Legal Techs juristischen Alltagsrger jeder Art. Unfall gehabt? [Verkehrshelfer.de](#). Kündigung erhalten? [Abfindungsheld.de](#). Auto vom Dieselskandal betroffen? [Myright.de](#). Zu schnell gefahren? [Geblizt.de](#). Zug verspätet? [Bahn-buddy.de](#).

Der Anwalt ex Machina funktioniert vor allem bei standardisierbaren Verfahren. Weil Algorithmen einen Teil der Arbeitsschritte übernehmen und Legal Techs viele ähnliche Forderungen bündeln, sind die Kosten pro Fall gering. Die Anbieter können deshalb auch Kleinstforderungen, etwa bei Bahnverspätungen, geltend machen. Klassische Anwälte lehnen solche Bagatellarbeit häufig ab.

Für ihre Anhänger sind Legal Techs deshalb die Rettung des Rechtsstaats, weil sie Verbrauchern helfen, ihre Forderungen ohne horrenden Aufwand durchzusetzen. Für ihre Gegner sind die Plattformen dagegen Wegelagerer, die auf Teufel komm raus klagen und dabei Millionen verdienen.

LexFox hat sich als Vermieterschreck etabliert, auch dank der Mietpreisbremse. Geschäftsführer Daniel Halmer hat sein Büro nicht weit von der Kreuzberger Wohngemeinschaft, mitten im Zentrum der Schlacht um bezahlbaren Wohnraum. In einem nobel sanierten Hinterhaus am Paul-Lincke-Ufer arbeiten 25 Mitarbeiter.

Halmer, der früher in der Großkanzlei Hengeler Mueller gearbeitet hat, ist der einzige zugelassene Anwalt bei LexFox. Er empfängt in einer Ecke des Großraumbüros, das wie ein Gegenentwurf zu einer klassischen Anwaltskanzlei wirkt: Reihen von Standardschreibtischen vor weiß getünchten Wänden statt dunklem Holz und Messing, gepolsterter Türen und Vorzimmer.

»Ein Rechtsanwalt ist wie ein Maßanzug«, sagt Halmer. »Wir bieten mit [Wenigermiete.de](#) einen Anzug von der Stange. Den meisten reicht das.«

Halmer sieht sich auf der Seite der Schwächeren: »Vermieter wissen, dass es für Mieter schwierig ist, ihre Ansprüche durchzusetzen - sie spekulieren darauf, dass sich viele nicht wehren.«

Innerhalb von gut zwei Jahren haben bereits mehr als 50 000 Haushalte ihren Mietvertrag auf der Website prüfen lassen. Derzeit bearbeitet LexFox nach eigenen Angaben mehrere Tausend Fälle zur Mietpreisbremse, die Erfolgsquote liegt, nach Aussage von [Wenigermiete.de](#), bei etwa 80 Prozent. Dabei werde die ortsübliche Vergleichsmiete um durchschnittlich 190 Euro überschritten. Überprüfen lassen sich diese Zahlen nicht. Sicher ist nur: LexFox ist noch nicht profitabel.

Offenbar aber hat sich das Portal inzwischen bei Vermietern einen Ruf erarbeitet. »Anfangs waren viele Vermieter nicht einigungsbereit«, sagt Halmer. Teilweise seien die Verfahren durch mehrere Instanzen gegangen, in einem Fall bis zum Bundesgerichtshof. Inzwischen ende nicht einmal mehr jeder zehnte Fall, in dem das Portal aktiv wird, vor Gericht, sagt Halmer.

Der Fall der Kreuzberger WG landete noch vor dem Kadi und schien zunächst wenig Chancen auf Erfolg zu haben. Erst reagierte die Hausverwaltung nicht auf die Anschreiben von LexFox. Dann prüfte das zuständige Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg die Klage monatelang - und wies sie aus formalen Gründen schließlich zurück. LexFox sei nicht berechtigt, die Klage zu führen, erklärten die Richter.

Denn das Geschäftsmodell der Legal-Techs ist rechtlich umstritten. Die Rechtsanwaltskammer Berlin hat deshalb sogar eine Klage gegen [Wenigermiete.de](#) eingereicht. Das Gesetz sehe vor, dass Rechtsdienstleistungen grundsätzlich nur von Anwälten

erbracht werden dürfen, sagt Markus Plesser, der von der Kammer für den Fall beauftragte Rechtsvertreter. »Es gibt Ausnahmen für Inkassogesellschaften. Aber was Wenigermiete.de macht, geht weit darüber hinaus, fällige Forderungen einzuziehen«, sagt Plesser. Das Portal Sorge erst dafür, dass solche Forderungen entstünden. »Das ist viel eher eine typische Tätigkeit eines Rechtsanwalts.«

Auch die erfolgsbasierte Vergütung missfällt vielen Anwälten. Sie selbst dürfen in Deutschland ausdrücklich keine Erfolgshonorare nehmen. »Das ist vom Gesetzgeber nicht gewollt«, sagt Plesser. Und während Anwälte hierzulande kein externes Kapital einwerben dürfen, besorgen sich viele Start-ups Geld von Investoren.

Nicht nur Anwälte, auch die Mietervereine sehen in dem Portal einen unerwünschten Wettbewerber. »Je komplizierter der Fall ist, desto schneller stößt das System an seine Grenzen«, sagt Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbunds. Und: Anders als der Mieterbund, der alles daransetzt, Probleme außergerichtlich zu lösen, stehe bei Wenigermiete.de sofort eine Klage im Raum. »Unsere Konfliktlösung ist auf Ausgleich mit dem Vermieter angelegt. Schließlich muss das Mietverhältnis auch nach einer Auseinandersetzung weitergehen«, sagt Ropertz.

Ein grundsätzliches Problem mit den Portalen habe er aber nicht: »Es gibt eine große Gruppe von Menschen, die wir als Verein nicht erreichen und die nicht rechtsschutzversichert ist. Für sie können solche Portale ein sinnvolles Angebot sein«, sagt Ropertz.

Die Vermieter dagegen sehen sich mit einem selbstbewussten Gegner konfrontiert. »Im Moment bemerken wir zwar noch nicht die ganz große Durchschlagskraft dieser Portale«, sagt Kai Warnecke, Präsident des Haus- und Wohnungseigentümerversands Haus & Grund, »aber ich kann mir vorstellen, dass das erst der Anfang ist.«

Im Fall der Kreuzberger Wohngemeinschaft legte LexFox Berufung vor dem Berliner Landgericht ein - mit Erfolg. Im September 2018, 14 Monate nach Auftragserteilung, kam es zur Berufungsverhandlung. Ein knappes halbes Jahr später schlossen Vermieter und Mieter einen ziemlich spektakulären Vergleich: Die WG zahlt künftig nur noch 700 Euro Kaltmiete - statt zuvor mehr als 1400. Weil die Einigung rückwirkend gilt, muss der Vermieter mehr als 14 000 Euro zurückzahlen, plus Zinsen und Rechtsverfolgungskosten. »Das war ein echter Geldsegen«, sagt Mieterin Maha A., »wir hatten gar nicht mit einer Rückzahlung gerechnet.« Das Honorar von LexFox beträgt 2800 Euro, ein Drittel der gesparten Jahresmiete.

Mail: nicolai.kwasniewski@spiegel.de

Hecking, ClausKwasniewski, Nicolai


Bildunterschrift: GORDON WELTERS / DER SPIEGELWG-Mieterin A., Mitbewohner in BerlinGORDON WELTERS / DER SPIEGELAnwalt Halmer

Quelle:	DER SPIEGEL vom 22.06.2019 Seite 66
Ressort:	Wirtschaft
Rubrik:	Wirtschaft
Dokumentnummer:	CODESCO-SP-2019-026-55400

Dauerhafte Adresse des Dokuments:

https://www.genios.de/document/SPIE_CODESCO-SP-2019-026-55400%7CTSPI_CODESCO-SP-2019-026-55400

Alle Rechte vorbehalten: (c) SPIEGEL-Verlag Rudolf Augstein GmbH & Co. KG

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH