

► Mietrecht

Mietpreisbremse: Vormiete ist nicht die Vor-Vor-Miete

| Mit dem Tatbestandsmerkmal „Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete)“ nimmt § 556e Abs. 1 S. 1 BGB auf eine Miete Bezug, die in einem unmittelbar vorausgehenden Wohnraummietverhältnis gezahlt wurde. |

Im Fall des BGH (19.8.20, VIII ZR 374/18, Abruf-Nr. 218646) gab es zwei Vornutzungen: eine zuletzt erfolgte Vermietung zu gewerblichen Zwecken zu 900 EUR und eine vorherige zu Wohnzwecken zu 950 EUR. Der Vermieter wollte als Vormiete auf die 950 EUR abstellen, weil es nur auf Wohnraummieten ankomme und andere Mieter außer Betracht bleiben müssten. Dem ist der BGH nicht gefolgt. Zwar komme es nur auf Wohnraummieten an, aber auch nur, wenn es sich um die unmittelbare Vormiete handele. Das sei hier nicht der Fall.

MERKE | Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Zulässig ist nach § 556d Abs. 1 BGB eine die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 Prozent übersteigende Miete, wenn der Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung als „angespannter Wohnungsmarkt“ festgelegten Gebiet liegt. § 556e BGB privilegiert also den Vermieter gegenüber der Regelung in § 556d BGB und gibt einen gewissen Bestandsschutz.

► Anlagerecht

Treuwidriges Verhalten hindert die Durchsetzbarkeit

| Verhindert eine GbR die Vereinigung von Forderung und Schuld einer Gesellschaftsverbindlichkeit bei sich durch Veranlassung einer Inkassozession an einen Treuhänder, der für die Gesellschaft Gesellschafter aus der Gesellschaftsverbindlichkeit in Anspruch nehmen soll, können diese gegen ihre Inanspruchnahme einwenden, dass der Inkassozessionar die Gesellschaft aus der Forderung nicht in Anspruch nehmen kann, da er die erlangten Beträge an diese auskehren muss. |

Der BGH (29.9.20, II ZR 112/19, Abruf-Nr. 218477) ist der Auffassung, dass in diesem Fall der Inanspruchnahme der Einwand des Fehlens eines schutzwürdigen Eigeninteresses (§ 242 BGB) entgegensteht. Der Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) verbietet die Durchsetzung eines Anspruchs, wenn der Gläubiger das Erlangte wieder an den Schuldner herauszugeben hätte. Es liegt dann ein Fall der unzulässigen Rechtsausübung vor.

MERKE | Für die Verbindlichkeiten einer GbR haften neben dem Gesellschaftsvermögen die Gesellschafter analog § 128 HGB akzessorisch, persönlich, primär und unbeschränkt (BGH ZIP 11, 1657). Wird ein Gesellschafter wegen einer Verbindlichkeit der Gesellschaft von einem Gläubiger in Anspruch genommen, kann er neben den Einwendungen, die in seiner Person begründet sind, nach Ansicht des BGH analog § 129 Abs. 1 HGB auch alle Einwendungen tatsächlicher und rechtlicher Art in dem Umfang geltend machen, in dem sie der Gesellschaft selbst zum Zeitpunkt ihrer Erhebung durch den Gesellschafter zustehen.



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 218646

Vermieter
privilegiert



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 218477

So haften die
Gesellschafter