

► Vertragsrecht

## Schuldübernahme oder Schuldbeitritt – das ist hier die Frage

| Für die Abgrenzung zwischen einer befreienden Schuldübernahme i. S. d. §§ 414 ff. BGB zu einem Schuldbeitritt, bei dem der Mitübernehmer zusätzlich neben dem bisherigen Schuldner in das Schuldverhältnis eintritt, ist ausgehend vom Wortlaut und den übrigen Umständen der Wille der Vertragsparteien zu ermitteln. |

Ist nach dem Wortlaut eines Vertrags unklar, ob eine Schuldübernahme oder ein Schuldbeitritt gewollt war, ist im Zweifel von einem Schuldbeitritt auszugehen (OLG Dresden 19.3.20, 4 U 2594/19, Abruf-Nr. 216142). Die befreiende Schuldübernahme gehe mit dem erheblichen Nachteil zulasten des Gläubigers einher, dass er einen potenziellen Schuldner verliert. Sie verknüpft zugleich die Pflicht des Übernehmers und die Verfügung über die Forderung des Gläubigers untrennbar miteinander. I. d. R. habe sie eine solche Bedeutung, dass kein Gläubiger ohne Weiteres auf seinen bisherigen Schuldner verzichten wird.

**PRAXISTIPP** | Ein auf Schuldübernahme gerichteter Wille des Gläubigers kann nur angenommen werden, wenn er dies deutlich ausgedrückt hat oder die Umstände den in jeder Hinsicht zwingenden Schluss darauf zulassen (BGH 12.4.12, VII ZR 13/11, NJW-RR 12, 741). Grundsätzlich sollten Sie dem Gläubiger davon abraten.

► Aktuelle Gesetzgebung

## Mietspiegel mit neuem Betrachtungszeitraum

| Das Gesetz über die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete wurde am 30.12.19 veröffentlicht (BGBl. I, 2911) und damit der Betrachtungszeitraum für Mietspiegel von vier auf sechs Jahre erhöht. |

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach § 558 Abs. 2 BGB aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind. War der Betrachtungszeitraum bis Ende 2019 mit vier Jahren bestimmt, beträgt er nun sechs Jahre. Dadurch sollen kurzfristige Schwankungen des Mietwohnungsmarkts geringere Auswirkungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Auf Wohnungsmärkten mit stark steigenden Angebotsmieten soll dies zugleich zu einem gedämpften Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete führen.

**MERKE** | Die Übergangsbestimmung findet sich in Art. 229 § 50 EGBGB. Mietspiegel können danach auch nach dem 31.12.19 gemäß § 558 Abs. 2 S. 1 BGB in der bis dahin geltenden Fassung neu erstellt werden, wenn der Stichtag für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor dem 1.3.20 liegt und der Mietspiegel vor dem 1.1.2021 veröffentlicht wird. Mietspiegel, die nach dieser Regel neu erstellt wurden oder die bereits am 31.12.19 existierten, können entsprechend § 558d Abs. 2 BGB innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.



IHR PLUS IM NETZ  
fmp.iww.de  
Abruf-Nr. 216142

Raten Sie dem  
Gläubiger von der  
Schuldübernahme ab

Anstieg der  
ortsüblichen  
Vergleichsmiete soll  
gedämpft werden

Mietspiegel können  
angepasst werden