

► Erfüllung der Zahlungspflicht

Hinterlegung der Miete nach Eigentümerwechsel

| Bei einem Eigentümerwechsel muss der Rechtsnachfolger gegenüber dem Mieter seine Berechtigung, die Miete zu fordern, nachweisen. Solange der Nachweis nicht erbracht ist, hat der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete (AG Brandenburg 28.9.18, 31 C 183/17, Abruf-Nr. 205304). |

Hinterlegt der Mieter die Miete bei der Hinterlegungsstelle des AG, muss er die Voraussetzungen des § 372 BGB beweisen, um mit der Hinterlegung eine Erfüllung zu bewirken. Wenn die Miet-Empfangsberechtigung des neuen Vermieters nach objektiver Betrachtungsweise zunächst noch ungewiss ist, tritt die Wirkung der Erfüllung bereits mit der Hinterlegung beim AG ein, wenn der Mieter die Miete unter Rücknahmeverzicht dort hinterlegt. Anders liegt der Fall hingegen, wenn der Mieter irrig annimmt, dass die Berechtigung des neuen Vermieters zweifelhaft ist und dieser Irrtum auf Fahrlässigkeit beruht; dann hat die Hinterlegung keine schuldbefreiende Wirkung mehr.

► Abtretung

Inkassounternehmen und Mietpreisbremse

| Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung des bei Anwendung der Mietpreisbremse überzahlten Anteils der Miete kann an ein im Rechtsdienstleistungsregister eingetragenes Inkassodienstleistungsunternehmen abgetreten werden (LG Berlin 13.8.18, 66 S 18/18, Abruf-Nr. 205305). |

Das LG hat damit die teilweise kontrovers beurteilte Frage entschieden, inwieweit die Durchsetzung von Ansprüchen nach den §§ 556d bis 556g BGB über die nach dem RDG zulässige Einziehung von Forderungen hinausgeht. Es beantwortet sie so, dass der außergerichtlichen Verfolgung der Ansprüche aus der „Mietpreisbremse“ durch einen eingetragenen Inkassodienstleister keine aus dem RDG abzuleitenden Einwände entgegenstehen. Sämtliche Rechtspositionen, die im Rahmen der „Mietpreisbremse“ von den Mietern übertragen und dann vom Inkassounternehmen gegenüber dem Vermieter geltend gemacht wurden, stünden in einer so engen Verbindung zum rechtlichen Schwerpunkt des Vorgehens – nämlich der Realisierung von Ansprüchen auf Rückzahlung überzahlter Mietanteile – dass diese dem Bereich der Einziehung der entsprechenden Forderungen zuzurechnen seien.

Die abgetretenen Ansprüche sind auch mit der Formulierung „Ansprüche auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete beschränkt auf vier Monatsmieten“ bzw. „Ansprüche auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete beschränkt auf die vier nach der Rüge fälligen Monatsmieten“ hinreichend bestimmt bezeichnet.

Beachten Sie | Damit hat das LG Berlin die vorangegangene Entscheidung des AG Berlin abgeändert. Dieses hatte die Klage abgewiesen, weil das Inkassounternehmen nicht aktiv legitimiert sei. Die Ansprüche auf zu viel gezahlte Miete seien nicht abtretbar und nicht hinreichend bestimmbar, die Abtretung sei jedenfalls nach § 134 BGB i. V. m. dem RDG unwirksam.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 205304



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 205305

LG Berlin kann
keinen Verstoß
gegen das RDG
erkennen

AG Berlin hatte die
Abtretung nicht
zugelassen