


Autor: Joachim Wichert
Anmerkung zu: LG Berlin v. 24.01.2019 67 S 277/18
Quelle: 
Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle: MietRB 2019, 69-70
Norm: § 556g BGB
Zitiervorschlag: MietRB 2019, 69-70

Titelzeile

Mietpreisbremse: Müssen alle Mieter rügen?

Vorinstanz

zu 67 S 277/18, AG Berlin-Mitte - 121 C 6/18

Leitsatz

Die Rüge der Überschreitung der preisrechtlich zulässigen Miete muss von allen oder für alle Mieter erhoben werden.

Das Problem Eine von zwei Mieterinnen einer Wohnung in Berlin-Mitte tritt etwaige Ansprüche aus der Mietpreisbremse an ein Legal-Tech-Unternehmen ab. Das Unternehmen rügt für die Mieterin die Überschreitung der zulässigen Miete. Später erhebt es Klage u.a. auf Rückzahlung überhöhter Miete für September 2017.

Die Entscheidung des Gerichts

Das LG Berlin weist die Klage ab. Erforderlich für die Rückzahlung überhöhter Miete sei eine vorherige wirk-

- 69 -

MietRB 2019, 69-70

- 70 -

same Rüge gem. § 556g Abs. 2 BGB. Daran fehle es hier. Bei einer Mietermehrheit sei eine Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB nur wirksam, wenn sie von allen Mietern oder für alle Mieter erklärt werde (Verweis u.a. auf Schmidt-Futterer/*Börstinghaus*, Mietrecht, 13. Aufl. 2017, § 556g Rz. 23). Der Gesetzgeber habe durch § 556g Abs. 2 BGB sicherstellen wollen, dass der Vermieter objektiv überzahlte Mieten nicht zurückerstatten müsse, solange der Mieter sie ohne Beanstandung bezahle. Mehrere Mieter würden dem Vermieter auf die Miete als Gesamtschuldner haften. Deshalb liege eine den Anforderungen des § 556g Abs. 2 BGB genügende Rüge nicht vor, solange nicht sämtliche Gesamtschuldner die Höhe der preisrechtlich zulässigen Miete gegenüber dem Vermieter gerügt hätten. Das entspreche dem allge-

meinen mietrechtlichen Grundsatz, nach dem bei einer Mehrheit von Mietern oder Vermietern rechts-erhebliche Erklärungen nur einheitlich gegenüber allen oder von allen abgegeben werden müssten

Zwar habe das Legal-Tech-Unternehmen die Überschreitung der Miete schriftlich gerügt. Dies sei jedoch nur im Namen der einen Mieterin geschehen, die es beauftragt habe. Es hätten auch keine Umstände nach § 164 Abs. 1 S. 2 BGB vorgelegen, aus denen für den Vermieter mit der gebotenen Sicherheit erkennbar gewesen wäre, dass das Unternehmen beide Mieterinnen vertrete.

Konsequenzen für die Praxis Das Urteil überzeugt. Allerdings ist die vom LG Berlin vertretene Auffassung nicht unstrittig (a.A. etwa BeckOGK-BGB/*Fleindl*, Stand: 1.1.2019, § 556g Rz. 96). Man wird also die weitere Entwicklung abwarten müssen. Das LG Berlin hat insofern die Revision zugelassen.

Beraterhinweis Die Entscheidung ist zu dem bisherigen Recht ergangen. Zum 1.1.2019 hat das Mietrechtsanpassungsgesetz die Rügeobliegenheit des Mieters entschärft. Er muss jetzt keine Tatsachen mehr vortragen, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht. Das ändert aber nichts daran, dass bei mehreren Mietern weiterhin alle die (entschärfte) Rüge erheben müssen. Die Entscheidung ist also auf das neue Recht zu übertragen.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

Mehr zum Thema:

Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2019, 69 (vorstehend).

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln