

Achtung bei der Abfassung einer Abtretungsvereinbarung – Anmerkung zu Beschluss des Oberlandesgerichts Rostock (OLG Rostock) vom 24.08.2020, 3 U 18/19

I.

Ist eine Forderung, zum Beispiel die Forderung auf Zahlung von Mietzins, einmal entstanden, muss sie nicht für immer bei dem Gläubiger verbleiben, der sie als erstes erworben hat (Altgläubiger). Eine Forderung kann auch auf einen Dritten (Neugläubiger) übertragen werden (Abtretung). Der Beschluss des OLG Rostock zeigt aber, dass hierbei Vorsicht geboten ist.

II.

Kläger und Beklagter waren durch einen Gewerberaummietvertrag miteinander verbunden. 2017 kündigte der Kläger zweimal fristlos. Die erste Kündigung wurde per Einschreiben/Rückschein an den Beklagten übersandt. Der Beklagte war bei der Zustellung dieses Einschreibens nicht anwesend und holte anschließend das Einschreiben nicht ab. Erst die zweite Kündigung ging dem Beklagten zu. Die Beklagte ist der Auffassung, die Kündigung sei wirkungslos, da der Kläger alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis an seinen Bruder abgetreten habe. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Landgericht, wie auch das mit der Berufung angerufene OLG Rostock haben der Räumungsklage dagegen stattgegeben. Der Kläger sei weiter zur Kündigung berechtigt gewesen. Zwar sei im Mietvertrag aufgeführt, dass alle Rechte und Pflichten bezüglich des Objekts an den Bruder des Klägers abgetreten werden sollten. Eine Abtretung müsse aber immer von dem ursprünglichen Gläubiger mit dem neuen Gläubiger vereinbart werden. Hier liege nur eine Vereinbarung zwischen Altgläubiger und Mieter vor. Dies sei für eine Abtretung nicht ausreichend.

III.

1.

Es gibt viele Gründe, warum ein Gläubiger ihm zustehende Forderung an einen Dritten abtreten will. Zum Beispiel kann dies zur Absicherung eines Kredites erfolgen. Die Entscheidung des OLG Rostock unterstreicht aber, dass es auch bei dieser Vereinbarung Fallstricke gibt. Die Vereinbarung muss zwischen Altgläubiger und Neugläubiger geschlossen werden. Eine Vereinbarung zwischen Altgläubiger und Schuldner, dass die Forderung an einen Dritten abgetreten wird reicht nicht aus. In diesem Fall müsste der Dritte der Vereinbarung beitreten.

2.

Die Entscheidung des OLG Rostock unterstreicht auch nochmals die Gefahren bei einer Zustellung der Kündigung durch Einschreiben/Rückschein:

Eine Kündigung wird erst wirksam, wenn sie dem Kündigungsempfänger zugeht. Sie muss dergestalt in seinen Machtbereich übergehen, dass mit einer Kenntnisnahme gerechnet werden kann. Bei einem Einschreiben/Rückschein ist es nicht ausreichend, dass bei Abwesenheit des Kündigungsempfängers der Postbote die Benachrichtigung über die erfolglos versuchte Zustellung und wo das Einschreiben abgeholt werden kann in den Briefkasten einwirft. Der Zugang erfolgt erst, wenn der Kündigungsempfänger das Einschreiben bei der Post abholt oder er dieses bei einem zweiten Zustellungsversuch erhält.

Ebenso wie in der besprochenen Entscheidung kommt es in der Praxis nicht selten vor, dass der Kündigungsempfänger bei dem Zustellversuch nicht anwesend ist und dann das Einschreiben nicht abholt. In diesen Fällen stellt sich die Frage, ob dennoch eine Zustellung erfolgt ist. Dies ist aber nur der Fall, wenn der Kündigungsempfänger den Zugang nach Treu und Glauben vereitelt hat. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn der diejenige der die Kündigung ausspricht dem Kündigungsempfänger

vorab mitteilt, dass er mit der Kündigung zu rechnen habe und der Kündigungsempfänger das Einschreiben nicht abholt. Die Rechtsprechung ist aber sehr zurückhaltend damit, eine Zugangsvereitelung anzunehmen.

Demjenigen, der eine Kündigung aussprechen will, ist daher nicht zu raten, eine Kündigung durch Einschreiben / Rückschein zuzustellen. Besser ist es, sofern die geographische Entfernung nicht zu groß ist, die Kündigung durch Boten zuzustellen. Ist der Kündigungsempfänger nicht anwesend, kann der Bote die Zustellung durch Einwurf in den Briefkasten erzielen. Der Bote steht dann auch als Zeuge zur Verfügung.

IV.

Eine Abtretung muss durch Vertrag zwischen Altgläubiger und Neugläubiger erfolgen. Eine Vereinbarung zwischen Altgläubiger und Schuldner reicht nicht aus. Um bei der Abfassung einer Abtretungsvereinbarung keine Fehler zu machen, die sich später rechtlich nachteilig auswirken ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.