

Wie sind zwischen Mietern Forderungen aus dem Mietverhältnis aufzuteilen? Anmerkung zu Beschluss des Oberlandesgerichts Brandenburg (OLG Brandenburg) vom 23.06.2021, 13 UF 83/19

I.

Mieten mehrere Mieter gemeinsam eine Wohnung an, haften sie für die Miete gegenüber dem Vermieter als Gesamtschuldner. Leistet einer der Mieter die gesamte Miete stellt sich die Frage, wie im Innenverhältnis zwischen den Mietern dies aufzuteilen ist. Die Entscheidung des OLG Brandenburg beschäftigt sich mit dieser Frage.

II.

Antragstellerin und Antragsgegner waren durch eine nichteheliche Lebensgemeinschaft miteinander verbunden. Sie mieteten gemeinsam zeitlich nacheinander zwei Wohnungen an. Dabei lebte allerdings nur die Antragstellerin dauerhaft in diesen Wohnungen. Der Antragsgegner war nur zu Besuch. Über zehn Jahre lang hinweg zahlte die Antragstellerin alleine die Miete und mahnte den Ausgleich des auf ihn entfallenden Kostenanteils mehrfach erfolglos gegenüber dem Antragsgegner an. 2016 bestätigte der Antragsgegner eine zuvor von der Antragstellerin erstellte Kostenzusammenstellung über EUR 32.325,70. Da der Antragsgegner auch hierauf nicht zahlte machte die Antragstellerin diesen Betrag gerichtlich geltend.

Erstinstanzlich hat das Amtsgericht ihr EUR 26.320,70 zuerkannt. Auf die Beschwerde des Antragsgegners hin hat das OLG Brandenburg die Forderung im Wesentlichen zurückgewiesen und der Antragstellerin nur EUR 3.791,05 zugesprochen. Im Wesentlichen seien die Forderungen verjährt. Das Schreiben des Antragsgegners von 2016 sei lediglich als Anerkenntnis zu werten. Hierdurch sei zwar die Verjährung unterbrochen worden, jedoch nur für solche Forderungen, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht verjährt seien. Im Wesentlichen seien die Forderung aber zu diesem Zeitpunkt bereits verjährt gewesen. Allerdings hat das OLG Brandenburg bestätigt, dass der Antragsgegner durch die gemeinsame Anmietung der Wohnung als Gesamtschuldner für die Miete hafte, auch wenn er dort nur zu Besuch gewesen sei. Im Innenverhältnis habe sich durch die Natur der Beziehung auch nichts daran geändert, dass er für die Hälfte der Mietforderungen aufkommen müsse. Etwas anderes gelte aber ab dem Zeitpunkt der Beendigung der Beziehung. Ab diesem Zeitpunkt habe er kein Interesse mehr an der Anmietung gehabt und sei daher im Innenverhältnis nicht mehr zum Ausgleich der Miete verpflichtet.

III.

Die Entscheidung des OLG Brandenburg verdeutlicht mehrere Punkte:

1.

Sie verdeutlicht wie wichtig es ist, frühzeitig Forderungen nachzugehen. Die Antragstellerin ließ sich über zehn Jahre lang hinweg vom Antragsgegner immer wieder vertrösten und es liefen mit über EUR 30.000,00 erhebliche Beträge auf. Dass die Antragstellerin solange zuwartete, führte auch dazu, dass der Großteil der Forderungen verjährt war. Dies gab dem Antragsgegner die Möglichkeit alleine deswegen die Zahlung zu verweigern.

2.

Die Entscheidung verdeutlicht auch, dass bei der Abfassung rechtserheblicher Dokumente genau darauf geachtet werden muss, was vereinbart wird. Das Bürgerliche Gesetzbuch kennt zur Bestätigung von Schulden das konstitutive Schuldanerkenntnis, das deklaratorische Schuldanerkenntnis und das bloße Anerkenntnis.

Bei einem konstitutiven Schuldanerkenntnis wird eine Schuld losgelöst von allen anderen rechtlichen Aspekten neu begründet, selbst dann, wenn vorher keine Schuld bestand. Damit ein solch konstitutives Schuldanerkenntnis vorliegt, müssen aber Anhaltspunkte dafür gegeben sein, dass der Parteiwillen tatsächlich darauf gerichtet war. Demgegenüber bedeutet das deklaratorische Schuldanerkenntnis, dass eine bereits bestehende Forderung bestätigt wird. Konsequenz des deklaratorischen Schuldanerkenntnisses ist der Verlust sämtlicher Einwendungen gegen die zugrunde liegende Forderung. Auch hier müssen Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass dies gewollt ist. Das Anerkenntnis schließlich führt nur dazu, dass die Verjährung unterbrochen wird, allerdings auch nur insoweit, als die Forderung noch nicht verjährt ist.

Das OLG Brandenburg hat sich damit auseinandergesetzt, ob der Antragsgegner mit seiner Bestätigung von 2016 ein konstitutives Schuldanerkenntnis, ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis, ein Anerkenntnis oder gar nichts davon abgegeben hat. Im Ergebnis kam das OLG Brandenburg zu dem Ergebnis, dass nur ein Anerkenntnis vorlag. Dies hatte für die Antragstellerin die schmerzhafteste Folge, dass ein Großteil ihres geltend gemachten Anspruches verloren ging, da er wegen Verjährung untergegangen war. Dies unterstreicht wie wichtig es ist, bei der Abfassung rechtserheblicher Dokumente darauf zu achten, dass auch das gewollte tatsächlich durch das Dokument begründet wird. Umgekehrt gilt es für den Gegner einer solchen Erklärung darauf zu achten, was er in die Welt setzt. Hätte der Antragsgegner ein konstitutives Schuldanerkenntnis abgegeben, hätte er für die EUR 32.325,70 selbst dann haften müssen, wenn er im Innenverhältnis überhaupt nicht zum Ausgleich verpflichtet gewesen wäre. Erst recht wäre dies bei einem konstitutiven Schuldanerkenntnis so gewesen.

3.

Mieten mehrere Mieter gemeinsam eine Wohnung an, kann der Vermieter von jedem Mieter die gesamte Miete fordern, da alle Mieter als Gesamtschuldner haften. Der Vermieter muss sich nicht darauf verweisen lassen, die Miete auf die Mieter aufzuteilen.

Zahlt einer der Mieter wie im vorliegenden Fall die gesamte Miete, muss im Innenverhältnis ein Ausgleich erfolgen. Grundsätzlich gilt, dass jeder Gesamtschuldner im Innenverhältnis zu gleichen Teilen haftet. Sind zwei Mieter vorhanden bedeutet diese Grundregel, dass jeder zu 50 % haftet, bei drei Mietern zu 33,33 %, bei vier Mietern zu 25 % usw.

Durch Vereinbarung oder aus den Umständen heraus kann sich aber auch eine andere Verteilung im Innenverhältnis ergeben.

Beispiel: 1. Mieter M, N und O mieten gemeinsam eine Wohnung an. Sie vereinbaren, dass M die Miete alleine an Vermieter V zahlen soll und N und O dafür alleine die Haushaltsführung übernehmen und M auf anderweitige Weise entlasten.

2. M und N sind verheiratet und mieten zusammen eine Wohnung an. Während des Mietverhältnisses trennen sie sich und N zieht aus der Wohnung aus.

In Beispiel 1 ergibt sich aus der Vereinbarung zwischen M, N und O, dass M alleine die Miete zahlen muss. Er kann von N und O keinen Ausgleich in Geld verlangen, sondern allerhöchstens, dass diese die vereinbarten Leistungen erbringen. In Beispiel 2 ist M spätestens drei Monate nach dem Auszug der N alleine für die Miete verantwortlich. Wie in der besprochenen Entscheidung hat der Bundesgerichtshof festgehalten, dass jedenfalls nach einer Überlegungszeit von drei Monaten nach Auszug eines der Partner der in der Wohnung verbliebene Partner die Miete alleine

zahlen muss, oder aber zusammen mit dem ausgezogenen Partner eine Kündigung erklären muss.

Wichtig: Der Ausgleich im Innenverhältnis ändert nichts an der Zahlungspflicht gegenüber dem Vermieter. In Beispiel 1 könnten N und O daher Vermieter V die Vereinbarung nicht entgegenhalten, wenn M die Miete nicht zahlen sollte und V von Ihnen Zahlung der Miete verlangt. In Beispiel 2 könnte N dem Vermieter den Auszug ebenfalls nicht entgegenhalten, wenn dieser von ihr die Miete verlangt.

IV.

Mieten mehrere Mieter gemeinsam eine Wohnung an und zahlt einer der Mieter die Miete alleine, muss im Innenverhältnis zwischen den Mietern ein Ausgleich erfolgen. Wie dieser auszusehen hat, hängt von den Vereinbarungen der Mieter ab und den Umständen des Einzelfalles. Grundsätzlich haben alle Mieter gleiche Anteile zu tragen. Damit bei diesem Ausgleich im Innenverhältnis keine Fehler gemacht werden die zu finanziellen Verlusten führen 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.