

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 118

**Beteiligung mehrerer Mieter
am Mietverhältnis**

Von

Peter Behrens



Duncker & Humblot · Berlin

PETER BEHRENS

Beteiligung mehrerer Mieter am Mietverhältnis

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 118

Beteiligung mehrerer Mieter am Mietverhältnis

Von
Peter Behrens



Duncker & Humblot · Berlin

Gedruckt mit Unterstützung des Förderungs-
und Beihilfefonds Wissenschaft der VG Wort

CIP-Titelaufnahme der Deutschen Bibliothek

Behrens, Peter:

Beteiligung mehrerer Mieter am Mietverhältnis / von Peter

Behrens. — Berlin: Duncker u. Humblot, 1989

(Schriften zum Bürgerlichen Recht; Bd. 118)

Zugl.: Kiel, Univ., Diss., 1988

ISBN 3-428-06696-0

NE: GT

Alle Rechte vorbehalten

© 1989 Duncker & Humblot GmbH, Berlin 41

Satz: Irma Grininger, Berlin 62

Druck: Berliner Buchdruckerei Union GmbH, Berlin 61

Printed in Germany

ISSN 0720-7387

ISBN 3-428-06696-0

Meinen Eltern

Vorwort

Die Anregung zu dieser mietrechtlichen Arbeit verdanke ich Herrn Prof. Dr. Jürgen Sonnenschein, der durch seine eigene wissenschaftliche Tätigkeit mit den vielen Problemfeldern in Berührung gekommen ist, die durch die Beteiligung mehrerer Mieter am Mietverhältnis aufgeworfen werden.

Im Sommersemester 1988 wurde die vorliegende Schrift von der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel als Dissertation angenommen.

Herr Prof. Dr. Jürgen Sonnenschein hat nicht nur das Thema angeregt, sondern auch das Entstehen der Arbeit in vielfältiger Weise gefördert. Dafür bin ich ihm zu großem Dank verpflichtet. Gleichmaßen danke ich Herrn Prof. Dr. Werner Schubert, der das Zweitgutachten erstellt hat.

Der Förderungs- und Beihilfefonds Wissenschaft der Verwertungsgesellschaft Wort hat die Veröffentlichung der Arbeit mit einem namhaften Druckkostenzuschuß unterstützt. Auch dafür bin ich sehr dankbar.

Kiel, im April 1989

Peter Behrens

Inhaltsverzeichnis

Einführung	23
A. Die Beteiligung mehrerer Mieter am Mietverhältnis in der Rechtspraxis ..	23
B. Aufgabe der Untersuchung	24
<i>1. Kapitel</i>	
Grundlagen der Beteiligung mehrerer Mieter am Mietverhältnis	
A. Begriff der Beteiligung mehrerer Mieter am Mietverhältnis und Abgrenzung zu ähnlichen Erscheinungsformen	26
I. Begriff	26
1. Allgemeine Kennzeichnung	26
2. Personenvereinigungen als Mieter	26
a) Juristische Personen als Mieter	27
b) Gesamthandsgemeinschaften als Mieter	27
aa) Personenhandelsgesellschaften als Mieter	29
bb) Gesellschaften bürgerlichen Rechts als Mieter	29
cc) Nichtrechtsfähige Vereine als Mieter	31
dd) Familienrechtliche Gesamthandsgemeinschaften als Mieter	33
ee) Erbengemeinschaften als Mieter	34
II. Abgrenzung zu ähnlichen Erscheinungsformen	34
1. Mehrere erfüllbare getrennte Mietverhältnisse über dieselbe Sache (Parallelmiete)	34
a) Abgrenzung nach der Art der Gebrauchsbefugnis	35
b) Abgrenzung nach der inhaltlichen Ausgestaltung des Mietverhält- nisses	36
aa) Rechtsgeschäftliche Begründung der Miete mehrerer	36
bb) Gesetzliche Begründung der Miete mehrerer	38
2. Doppelmiete	39
3. Teilmiete	39
4. Beteiligung weiterer Personen an dem Mietgebrauch eines Alleinmie- ters	40
5. Mehrere Mieter in einem Mehrfamilienhaus	41

B. Entstehung von Mietverhältnissen mit Beteiligung mehrerer Mieter	41
I. Übersicht über die Entstehungsmöglichkeiten	41
II. Ursachen für die Vereinbarung der gemeinsamen Miete mehrerer . . .	43
1. Rechtliche Aspekte	43
a) Vermieterseite	43
b) Mieterseite	44
c) Stellungnahme	48
2. Wirtschaftliche und gesellschaftliche Aspekte	49
a) Miete im Geschäftsleben	50
b) Wohnraummiete	51
aa) Eheleute als Mieter	51
bb) Nichteheleche Lebensgemeinschaften als Mieter	52
cc) Wohngemeinschaften als Mieter	55

2. Kapitel

Vertragliche Begründung von Mietverhältnissen mit Beteiligung mehrerer Mieter 57

A. Vertragsschluß	57
I. Einigung der Beteiligten	57
1. Grundlagen	57
2. Ablehnung des Vertragsschlusses durch einen Teil der vorgesehenen Mitmieter	59
3. Annahme eines Vertragsangebots durch mehr Mieter, als vom Ver- mieter angesprochen wurden	60
4. Ablehnung einzelner Mitmieter durch den Vermieter	61
II. Begründung von Wohnraummietverhältnissen durch Eheleute	61
1. Bedeutung des gemeinsamen Mietvertragsschlusses von Ehegatten	61
2. Erstreckung des Mietvertragsschlusses eines Ehegatten auch auf den anderen Ehepartner	63
a) Anwendbarkeit des § 1357 BGB	63
b) Generelle gegenseitige Vertretungsbefugnis der Ehegatten nach §§ 164 ff. BGB	65
III. Begründung von Wohnraummietverhältnissen durch nichteheleche Le- bensgemeinschaften	65
1. Auswirkungen einer nicht offenbarten Ehelosigkeit der Mieter auf den Vertragsschluß	65
a) Dissens	66
b) Anfechtbarkeit	67

2. Erstreckung des Vertragsschlusses eines Lebenspartners auch auf den anderen	69
IV. Probleme des formularmäßigen und schriftlichen Vertragsschlusses ..	70
1. Formularmäßige Einbeziehung Dritter in den Vertrag	70
2. Bedeutung von Vertragsformularen, die in ihrem Text eine Personenmehrheit als Mieter benennen, jedoch nur von einer Person unterzeichnet sind	71
3. Bedeutung von Vertragswerken, die in ihrem Eingangstext nur einen Mieter nennen, aber von einer Personenmehrheit unterzeichnet sind	73
B. Unwirksamkeitsgründe	76
I. Auswirkung der Nichtigkeit einzelner Willenserklärungen auf den Vertragsschluß mit mehreren Mitmieter	76
II. Einzelfragen	78
1. Fehlende Geschäftsfähigkeit eines von mehreren Mitmieter	78
2. Nichteinhaltung der Schriftform durch alle Mitmieter	79
3. Anfechtung	81
a) Anfechtung durch einen der mehreren Mitmieter	81
b) Anfechtung durch den Vermieter	81
 <i>3. Kapitel</i> Das Innenverhältnis mehrerer Mitmieter	
A. Das Innenverhältnis von durch gemeinsamen Mietvertragsschluß entstandenen Mietermehrheiten	84
I. Mietermehrheiten, die nicht durch eherechtliche Beziehungen miteinander verbunden sind	85
1. Bestehen einer Bruchteilsgemeinschaft oder einer BGB-Gesellschaft	85
a) Gemeinschaftliche Berechtigung, die sowohl Objekt einer Bruchteils- wie auch einer Gesamthandsgemeinschaft sein kann	86
aa) Der Besitz an der Mietsache	86
bb) Die Beteiligung an dem Mietverhältnis	86
cc) Die Rechte aus dem Mietverhältnis	87
aaa) Gemeinschaftliche Berechtigung	87
bbb) Grundsätzliche Bedenken gegen die Möglichkeit einer Bruchteilsgemeinschaft	88
dd) Zwischenergebnis	90
b) Gemeinsamer Zweck	90
c) Rechtsbindungswille	93
d) Ergebnis	96

2. Folgerungen aus der Einordnung des Innenverhältnisses der Mitmieter als BGB-Gesellschaft	96
a) Geschäftsführung	97
b) Grundlagengeschäfte	98
aa) Änderung und Aufgabe des Zwecks der Gesellschaft	98
bb) Erhöhung der Beitragspflicht bei Mieterhöhungen	99
aaa) Mieterhöhung aufgrund von Staffelmietvereinbarun- gen und Mietanpassungsklauseln	99
bbb) Mieterhöhung nach § 2 MHG	100
ccc) Mieterhöhungen nach §§ 3-7 MHG sowie nach § 10 WoBindG	101
cc) Wechsel in der personellen Zusammensetzung der Mitmieter- schaft unter Berücksichtigung der Innenbeziehung der Mit- mieter	102
aaa) Aufnahme neuer Mitmieter	102
bbb) Ausscheiden eines Mitmieters	102
ccc) Ausschluß eines Mitmieters	104
c) Beendigung der Mietergesellschaft	105
aa) Unmöglichwerden oder Erreichen des gemeinsamen Zwecks	105
bb) Kündigung nach § 723 BGB	106
aaa) Tatbestand	107
bbb) Auseinandersetzung	109
(1) Teilung in Natur (§ 752 BGB)	110
(2) Verkauf an Dritte (§§ 754, 753 I 1 BGB)	111
(3) Versteigerung unter den Mitmiern (§ 753 I 2 BGB)	112
(4) Auseinandersetzung durch Kündigung des Miet- verhältnisses	114
(5) Auseinandersetzung bei befristeten Mietverhältnis- sen	116
ccc) Sicherung des Bestandes von Wohnungsmietverhältnis- sen	117
(1) Analoge Anwendung der HausratsVO	118
(2) Richterliche Gestaltung des Innenverhältnisses ..	120
(3) Eigene Vorstellungen	121
(4) Notwendigkeit gesetzgeberischen Tätigwerdens ..	123
cc) Weitere Beendigungsgründe	124
II. Miteinander verheiratete Mitmieter	124
1. Rechtsnatur des Innenverhältnisses	124
2. Auflösung des Innenverhältnisses gemeinsam mietender Eheleute und deren Auseinandersetzung	128

a) Beendigung familienrechtlich geprägter Mietergesellschaften <i>vor</i> der Scheidung	128
aa) Aufkündigung der Mietergesellschaft durch einen der Ehepartner	129
aaa) Bestehende eheliche Lebensgemeinschaft	129
bbb) Getrenntleben	129
(1) Ehewohnung	130
(2) Haushaltsgegenstände	131
(3) Andere Gegenstände	132
bb) Sonstige Auflösungsgründe	133
b) Beendigung familienrechtlich geprägter Mietergesellschaften <i>nach</i> der Scheidung	133
aa) Miete der Ehewohnung	133
bb) Miete sonstiger Gegenstände	134
3. Besonderheiten des Innenverhältnisses mitmietender Eheleute, zwischen denen eine Gütergemeinschaft besteht	135
B. Das Innenverhältnis von gesetzlich begründeten Mietermehrheiten	137
I. Das Innenverhältnis von durch Gesamtrechtsnachfolge begründeten Mietermehrheiten (§ 1922 I BGB)	137
II. Das Innenverhältnis von durch Sonderrechtsnachfolge nach § 569 a II 1 BGB begründeten Mietermehrheiten	140

4. Kapitel

Das Außenverhältnis zwischen Mitmietern und dem Vermieter während der Dauer des Mietverhältnisses 142

A. Mitmieter als Gläubiger	142
I. Materielle Rechtsnatur der Gläubigerstellung	142
1. Unanwendbarkeit des § 420 BGB infolge Gesamthandsbindung der Forderungen der Mitmieter	142
a) Grundlagen	142
b) Einzelheiten zu Begründung und Umfang der Gesamthandsbindung von Ansprüchen der Mitmieter	143
2. Zur Anwendbarkeit des § 432 BGB	146
a) Ausschluß des § 428 BGB infolge gemeinschaftlicher Empfangszuständigkeit der Mitmieter	146
b) Fehlen von Einzelforderungsberechtigung i.S.d. § 432 BGB ...	147
c) Abwicklung der Leistungen des Vermieters	149
II. Prozessuale Geltendmachung der gemeinsamen Rechte der Mitmieter	150

B. Mitmieter als Schuldner	151
I. Haftung für primäre Verbindlichkeiten	151
1. Grundsatz: Gesamtschuldnerische Haftung	151
2. Einzelheiten	151
a) Haftung des gesamthänderisch gebundenen Vermögens von Mit- mietern	151
b) Haftung für Handlungsverbindlichkeiten	152
c) Haftung für den Anspruch aus § 2 MHG	155
aa) Haftungsform	155
bb) Geltendmachung des Mieterhöhungsanspruchs durch den Vermieter	158
cc) Prozessuale Durchsetzung des Mieterhöhungsverlangens ..	160
d) Haftung für den Anspruch aus § 561 II 1 BGB	161
II. Haftung für sekundäre Verbindlichkeiten	162
1. Anwendbarkeit des § 31 BGB	163
2. Anwendbarkeit des § 278 BGB	163
3. Gesamtschuldnerische Haftung aufgrund des Inhalts des gemein- schaftlichen Mietverhältnisses	164
III. Haftung eines Mitmieters nach seinem Auszug	167
C. Abgabe rechtserheblicher Erklärungen	170
I. Notwendigkeit der Beteiligung sämtlicher Mitmieter an Abgabe und Empfang von Erklärungen	171
1. Erklärungen der Mitmieter	171
a) Erklärungen, die das Mietverhältnis insgesamt betreffen	171
aa) Allgemeiner Grundsatz	171
bb) Erklärungen zur Vereinbarung einer Inhaltsänderung im Mietverhältnis	172
cc) Erklärungen, die eine Verfügung über ein gemeinsames Recht der Mieter enthalten	173
dd) Geltendmachung gemeinsamer Forderungen	174
ee) Erklärungen, deren Abgabe Gegenstand einer Gesamtschuld ist	174
b) Erklärungen, die nur die individuelle gesamtschuldnerische Haf- tung der Mitmieter betreffen	174
2. Erklärungen des Vermieters	175
a) Erklärungen, die das Mietverhältnis insgesamt betreffen	175
aa) Erklärungen zur Vereinbarung einer Inhaltsänderung des Mietverhältnisses	176

bb) Erklärungen, die der Erfüllung eines gemeinschaftlichen Anspruchs der Mitmieter dienen sowie Aufrechnung gegen einen solchen Anspruch	176
cc) Erklärungen, die an ‚den Mieter‘ als der dem Vermieter gegenüberstehenden Partei des Mietverhältnisses abzugeben sind	177
b) Erklärungen, die die gesamtschuldnerische Haftung einzelner Mitmieter betreffen	179
c) Widerspruch nach § 560 S. 1 BGB	180
II. Abwicklung von Erklärungen, die von oder gegenüber allen Mitmietern abgegeben werden müssen	181
1. Grundlagen	181
a) Eigene Erklärungen der Mitmieter	181
b) Erklärungen an die Mitmieter	182
2. Zurechnung von Erklärungen, die einzelne Mitmieter empfangen oder abgegeben haben, an die Gesamtheit der Mitmieter	185
a) Erklärungszurechnung durch selbständig auf Mieterseite begründete Vertretungs- und Verwaltungsbefugnisse	185
aa) Rechtsgeschäftlich begründete Vertretungs- und Verwaltungsbefugnisse	185
bb) Gesetzliche Vertretungs- und Verwaltungsbefugnisse	187
aaa) Anwendung des Rechtsgedankens des § 125 II 3 HGB	188
bbb) Eherechtliche Sondervorschriften	189
ccc) Erbrechtliche Sondervorschriften	190
b) Erklärungszurechnung aufgrund mietvertraglicher Vereinbarung mit dem Vermieter	192
aa) Grundsätzliche Gestaltungsmöglichkeiten	192
bb) Formalmäßige Gestaltungen	194
aaa) Bevollmächtigungsklauseln	194
(1) Abgabevollmachten	194
(2) Empfangsvollmachten	200
(3) Dauer und Widerruflichkeit von Bevollmächtigungen	205
bbb) Weitere Zurechnungsklauseln	206
(1) Gegenseitige Zurechnung von Aktiv-Erklärungen	207
(2) Gegenseitige Zurechnung von Passiv-Erklärungen	209
ccc) Zusammenfassender Überblick über die Wirksamkeit von Formulklauseln zur Erklärungszurechnung ...	211
D. Auswirkung anderer Tatsachen als (Willens-)Erklärungen, wenn sie nur in Person einzelner von mehreren Mitmietern vorliegen	212

*5. Kapitel***Personenwechsel im Mietverhältnis
mit Beteiligung mehrerer Mieter**

	217
A. Personenwechsel kraft Rechtsgeschäfts	217
I. Mitwirkungserfordernisse und Gestaltungsmöglichkeiten	217
II. Besonderheiten infolge gesellschaftsrechtlicher An- und Abwachsung	219
III. Einzelfragen	222
1. Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zum Personenwechsel in geschäftsbefugten Mietverhältnissen	222
2. Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zum Personenwechsel in Wohnraummietverhältnissen	223
3. Anspruch des Vermieters gegen den nach Mietvertragsschluß in die Wohnung aufgenommenen Ehegatten, mit in das Mietverhältnis ein- zutreten	229
4. Geltung des Schriftformgebots des § 566 BGB bei Personenwechseln	230
B. Personenwechsel kraft Gesetzes	234
I. Personenwechsel durch erbrechtliche Gesamtrechtsnachfolge	234
1. Rechtsnachfolge nach einem Alleinmieter	234
2. Rechtsnachfolge nach einem Mitmieter	235
a) Auswirkungen des Erbfalls auf das bestehende Mietverhältnis .	235
b) Auswirkungen des Erbfalls auf ein bestehendes gesellschaftsrecht- liches Innenverhältnis	236
aa) Abwicklung der Gesellschaft	236
bb) Fortsetzung der Gesellschaft	237
aaa) Fortsetzung mit den Erben	237
bbb) Fortsetzung ohne die Erben	238
II. Personenwechsel durch mietrechtliche Sonderrechtsnachfolge	240
1. Die Bedeutung des § 569 b BGB	240
2. Die Bedeutung des § 569 a BGB	241
3. Anwendbarkeit der mietrechtlichen Sonderrechtsnachfolge auf Miet- verhältnisse nichtehelicher Lebensgemeinschaften	244
III. Annex: Eintritt einer fortgesetzten Gütergemeinschaft	248

*6. Kapitel***Beendigung des Mietverhältnisses
mit Beteiligung mehrerer Mieter**

	250
A. Beendigungsgründe	250

I. Kündigung	250
1. Notwendigkeit einheitlicher Kündigung des gesamten Mietverhältnisses	250
2. Notwendigkeit der Beteiligung sämtlicher Mitmieter an der Kündigung	252
3. Kündigungsgründe in Person nur einzelner von mehreren Mietern	255
a) Allgemeine Überlegungen	255
b) Die einzelnen in Betracht kommenden Kündigungsgründe	258
aa) § 544 BGB – Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung ..	258
bb) §§ 553, 554 a und 565, 564 b II 1 Nr. 1 BGB – Verhaltensbedingte Kündigung	259
cc) § 554 BGB – Kündigung wegen Zahlungsverzuges	259
dd) §§ 564 b I, 565 c BGB – Kündigung einer Werkmietwohnung bei Beendigung des Dienstverhältnisses	260
ee) § 569 BGB – Kündigung bei Tod eines Mieters	261
ff) § 570 BGB – Kündigung wegen Versetzung eines Mieters ..	265
gg) § 19 KO – Kündigung bei Konkurs eines Mieters	265
hh) § 51 II VerglO – Kündigung im Vergleichsverfahren des Mieters	269
ii) § 569 a V BGB – Kündigung wegen eines wichtigen Grundes in der Person des eingetretenen Sonderrechtsnachfolgers ..	270
c) Vereinbarungen über die Zurechnung von Kündigungsgründen	274
4. Interne Realisierung einer den Mitmietern gemeinschaftlich zustehenden Kündigungsbefugnis	275
a) BGB-Gesellschaft	275
b) Erbengemeinschaft	278
c) Gütergemeinschaft	279
5. Anspruch eines Mitmieters auf Neuabschluß eines Mietvertrages, wenn er selbst nicht zur Kündigung Anlaß gegeben hat	280
6. Kündigungswiderspruch	281
II. Sonstige Beendigungstatbestände	285
1. Weitere Fälle gewillkürter Beendigung des Mietverhältnisses	285
2. Mieterseitiger Erwerb des Eigentums an der Mietsache	287
B. Rechtsfolgen der Beendigung des Mietverhältnisses	288
I. Rückgabeanspruch nach § 556 I BGB	288
1. Haftungsform	288
2. Haftung nach Auszug	290
3. Vollstreckung des Rückgabeanspruchs	292
II. Nutzungsentschädigungsanspruch nach § 557 I 1 BGB	294

III. Schadenersatzansprüche nach §§ 19 S. 3 KO und 52 I 1 VerglO	295
Schlußbetrachtung	297
Literaturverzeichnis	304

Abkürzungsverzeichnis

a.A.	anderer Ansicht
a.a.O.	am angegebenen Ort
ABl.	Amtsblatt
AcP	Archiv für die civilistische Praxis (zitiert nach Band und Seite)
a.E.	am Ende
a.F.	alte(r) Fassung
AG	Amtsgericht
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGBG	Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz) vom 9.12.1976 (BGBl. I 1976, 3317).
AK	Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Reihe Alternativkommentare (siehe Literaturverzeichnis)
AktG	Aktiengesetz vom 6.9.1965 (BGBl. I 1965, 1089)
allg.M.	allgemeine Meinung
ALR	Allgemeines Landrecht für die preußischen Staaten von 1794
Alt.	Alternative
Anh.	Anhang
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
AT	Allgemeiner Teil
Aufl.	Auflage
BAnz	Bundesanzeiger
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BB	Betriebs-Berater (zitiert nach Jahr und Seite)
Beschl.	Beschluß
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch vom 18.8.1896 (RGBl. 1896, 195; BGBl. III 400-2)
BGB-Gesellschaft	Gesellschaft für bürgerlichen Rechts
BGBl. I, III	Bundesgesetzblatt Teil I bzw. III (Teil I zitiert nach Jahr und Seite)
BGH	Bundesgerichtshof
BGH Z	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen (zitiert nach Band und Seite)
BIGBW	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht (zitiert nach Jahr und Seite)
BReg	Bundesregierung
BSHG	Bundessozialhilfegesetz i.d.F. vom 24.5.1983 (BGBl. I 1983, 613)
BT-Drucks	Bundestags-Drucksache
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (zitiert nach Band und Seite)
d.	der, des
DB	Der Betrieb (zitiert nach Jahr und Seite)
Dekl.	Deklaration
DEMV	Deutscher Einheitsmietvertrag, veröffentlicht in DJ 1934, 304
Deutsche Jur.Z.	Deutsche Juristen Zeitung (zitiert nach Jahr und Seite)

Diss.	Dissertation
DJ	Deutsche Justiz (zitiert nach Jahr und Seite)
DMR	Deutsches Mietrecht, Organ des Reichsverbandes der Miet- und Wohnungsrechtspfleger (zitiert nach Jahr und Seite)
DNotZ	Deutsche Notarzeitschrift (zitiert nach Jahr und Seite)
DR	Deutsches Recht (zitiert nach Jahr und Seite)
DRiZ	Deutsche Richterzeitung (zitiert nach Jahr und Seite)
Dt.	Deutsch(er)
DVO	Durchführungsverordnung
DWohnA	Deutsches Wohnungs-Archiv (zitiert nach Jahr und Seite)
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (zitiert nach Jahr und Seite)
EheG	Ehegesetz vom 20.2.1946 (ABl.d.KR 1946, 77; BGBl. III 404-1)
EheRG	Erstes Gesetz zur Reform des Ehe- und Familienrechts vom 14.6.1976 (BGBl. I 1976, 1421)
Einf.	Einführung
Einl.	Einleitung
e.V.	eingetragener Verein
f., ff.	folgend(e)
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht (zitiert nach Jahr und Seite)
FinM	Finanzminister
Fn.	Fußnote
Form.	Formular
FS	Festschrift
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23.5.1949 (BGBl. 1949, 1)
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung vom 20.4.1892 (RGBl 1892, 477; BGBl. III 4123-1)
GmbHRdSch	GmbH-Rundschau (zitiert nach Jahr und Seite)
Großkomm. HGB	Handelsgesetzbuch – Großkommentar (siehe Literaturverzeichnis)
Gruch	Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts, begründet von Gruchot (zitiert nach Band und Seite)
GW	Gemeinnütziges Wohnungswesen (zitiert nach Jahr und Seite)
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen i.d.F. vom 24.9.1980 (BGBl. I 1980, 1761)
HausratsVO	Verordnung über die Behandlung der Ehwohnung und des Hausrats (Sechste Durchführungsverordnung zum Ehegesetz) vom 21.10.1944 (RGBl. I 1944, 256); Überschrift geändert durch das 1. EheRG vom 14.7.1976 (BGBl. I 1976, 1421)
Hdb.	Handbuch
HGB	Handelsgesetzbuch vom 10.5.1897 (RGBl. 1897, 219; BGBl. III 4100-1)
h.L.	herrschende Lehre
h.M.	herrschende Meinung in Rechtsprechung und Literatur
HMR RSpr.	Rechtsprechungsbeilage des Handbuchs des gesamten Mietrechts und des Raumrechts (Loseblattsammlung, Düsseldorf 1949-1951; zitiert nach Jahr und Entscheidungsnummer)
HS	Halbsatz
i.d.F.	in der Fassung
i.S.d.	im Sinne des (der)
i.S.v.	im Sinne von

i. Verb. m.	in Verbindung mit
JA	Juristische Arbeitsblätter (zitiert nach Jahr und Seite)
JherJB	Jherings Jahrbücher für die Dogmatik des bürgerlichen Rechts (zitiert nach Band und Seite)
JR	Juristische Rundschau (zitiert nach Jahr und Seite)
JuS	Juristische Schulung (zitiert nach Jahr und Seite)
JW	Juristische Wochenschrift (zitiert nach Jahr und Seite)
JZ	Juristen-Zeitung (zitiert nach Jahr und Seite)
KG	Kammergericht (in Verbindung mit Urteilsfundstellen in Zeitschriften)
KG	Kommanditgesellschaft
KO	Konkursordnung i.d.F. v. 20.5.1898 (RGBl. 1898, 612; BGBl. III 311-4)
Komm.	Kommentar
Komm.Ber.	Kommissions-Bericht
KR	Kontrollrat
LG	Landgericht
LM	Lindenmaier-Möhring, Nachschlagewerk des Bundesgerichtshofs (zitiert nach Paragraph und Ordnungsziffer)
LS	Leitsatz
LZ	Leipziger Zeitschrift für Deutsches Recht (zitiert nach Jahr und Spalte)
MBI	Ministerialblatt
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht (zitiert nach Jahr und Seite)
MFinuWiedera	Minister für Finanzen und Wiederaufbau
MHG, MHRG	Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl. I 1974, 3603, 3604)
Mot.	Motive zu dem Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich (zitiert nach Band und Seite)
Mot. der KO	Motive zu dem Entwurf einer Konkursordnung und dem Entwurf des Einführungsgesetzes
MSchG	Mieterschutzgesetz vom 15.12.1942 (RGBl. I 1942, 712; BGBl. III 402-12)
MünchKomm	Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (siehe Literaturverzeichnis)
MuMiV '76	Mustermietvertrag 1976, veröffentlicht in Beilage 2/76 des BAnz Nr. 22 vom 3.2.1976
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
Nds	niedersächsisch
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (zitiert nach Jahr und Seite)
nrV	nichtrechtsfähiger Verein
OHG	Offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht (zitiert mit jeweiligem Ortsnamen)
OLG	Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte (zitiert nach Band und Seite)
pr.	preußisch(e, es)
Prot.	Protokolle der Kommission für die II. Lesung des Entwurfs des BGB (zitiert nach Band und Seite)
r.	recht(e, s)
RBBl.	Reichshaushalts- und Besoldungsblatt (zitiert nach Jahr und Seite)
RdErl.	Runderlaß
Recht	Das Recht (zitiert nach Jahr und Seite)
RG	Reichsgericht

RGBl.	Reichsgesetzblatt Teil I (zitiert nach Jahr und Seite)
RGRK	Das Bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung der Rechtssprechung des Reichsgerichts und des Bundesgerichtshofes, Kommentar (siehe Literaturverzeichnis)
RG Z	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen (zitiert nach Band und Seite)
RhPf	Rheinland-Pfalz
Rn.	Randnummer
SächsArch	Archiv für Rechtspflege in Sachsen, Thüringen und Anhalt (zitiert nach Jahr und Seite)
SchlHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen (zitiert nach Jahr und Seite)
SeuffArch	Seufferts Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte in den deutschen Staaten (zitiert nach Band und Nummer der Entscheidung)
S-H	Schleswig-Holstein
Sp.	Spalte
Stenogr. Ber.	Stenographische Berichte
StGB	Strafgesetzbuch vom 2. Januar 1975 (BGBl. I 1975, 1; Neubekanntmachung des Strafgesetzbuches für das Deutsche Reich vom 15.5. 1871, RGBl. 1871, 127)
StudK	Studienkommentar zum BGB (siehe Literaturverzeichnis)
Urt.	Urteil
VerglO	Vergleichsordnung vom 26.2.1935 (RGBl. I 1935, 321; BGBl. III 311-1)
VersR	Versicherungsrecht. Juristische Rundschau für die Individualversicherung (zitiert nach Jahr und Seite)
Vorbem.	Vorbemerkung(en)
WarnRSpr	Warneyer, Die Rechtssprechung des Reichsgerichts auf dem Gebiete des Zivilrechts (zitiert nach Jahr und Nummer)
WiStG	Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts i.d.F. v. 3.6.1975 (BGBl. I 1975, 1313)
2. WKSchG	Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 18.12.1974 (BGBl. I 1974, 3603)
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (-Wohnungsbindungsgesetz-) i.d.F. vom 22.7.1982 (BGBl. I 1982, 972, 973)
WPM	Wertpapier – Mitteilungen (zitiert nach Jahr und Seite)
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (zitiert nach Jahr und Seite)
z.B.	zum Beispiel
ZGR	Zeitschrift für Unternehmens- und Gesellschaftsrecht (zitiert nach Jahr und Seite)
ZHR	Zeitschrift für das gesamte Handels- und Wirtschaftsrecht (zitiert nach Band und Seite)
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (zitiert nach Jahr und Seite)
ZPO	Zivilprozeßordnung i.d.F. vom 12.9.1950 (BGBl. 1950, 533)
ZRP	Zeitschrift für Rechtspolitik (zitiert nach Jahr und Seite)
ZZP	Zeitschrift für Zivilprozeß (zitiert nach Band und Seite)

Einführung

A. Die Beteiligung mehrerer Mieter am Mietverhältnis in der Rechtspraxis

Der Feststellung Weitnauers, daß die Beteiligung mehrerer an einem Schuldverhältnis ihre ganz besonderen Probleme hat¹, wird ohne zu zögern zustimmen, wer sich häufiger mit Mietrechtsfragen zu beschäftigen hat. Das an Kontroversen ohnehin nicht arme Mietrecht birgt immer dann zusätzliche Schwierigkeiten, wenn an einem Mietverhältnis auf der Mieterseite eine Personenmehrheit beteiligt ist.

Solche Mietermehrheiten sind sehr häufig. Besondere Bedeutung haben sie im Bereich der Wohnraummiete. Wollen mehrere Personen eine Wohnung gemeinsam nutzen, so sehen die heute üblicherweise verwendeten Formularvertragsmuster² regelmäßig vor, daß die mehreren als Mitmieter in den Mietvertrag eintreten³. Exakte Zahlen über die Verbreitung dieser Form der Wohnraummiete fehlen allerdings. Bekannt ist aber immerhin, daß es in der Bundesrepublik etwa 25 Millionen Mehrpersonenhaushalte gibt⁴ und daß der Anteil der Eigentümerhaushalte daran wenig mehr als ein Drittel (1978: 36,1 %) ⁵ ausmacht. Da es sich im übrigen weitgehend um Mietwohnungshaushalte handeln wird, läßt sich unter Berücksichtigung der genannten Formularpraxis die Häufigkeit der gemeinsamen Miete mehrerer allein im Bereich der Wohnraummiete auf Millionenhöhe schätzen. Daneben ist die gemeinsame Miete mehrerer auch im Geschäftsleben von erheblicher Bedeutung. Mietermehrheiten entstehen hier etwa durch die gemeinsame Anmietung von Praxisräumen durch Freiberufler⁶ oder wenn mehrere Firmen die Flächen eines Einkaufszentrums von einer Bauträgergesellschaft gemeinschaftlich mieten⁷.

Die starke Verbreitung der gemeinsamen Miete mehrerer Personen hat dazu beigetragen, die Fülle kontroverser Rechtsfragen in diesem Bereich deutlich

¹ Weitnauer in FS Hauß, S. 373.

² Behr WuM 1984, 35, 38; MünchKomm-Voelskow Vor § 535 Rn. 155.

³ Behr WuM 1984, 35.

⁴ Im April 1982 standen im Bundesgebiet 25,34 Millionen Mehrpersonenhaushalten 7,93 Millionen Einpersonenhaushalte gegenüber. Quelle: Statistisches Jahrbuch 1985 für die Bundesrepublik Deutschland, S. 66, Tab. 3. 16.

⁵ Struck in: Statistische Monatshefte Schleswig-Holstein 1982, 45, 66.

⁶ Herold BIGBW 1961, 379; Schopp ZMR 1976, 321, 322.

⁷ Schopp ZMR 1972, 293; weitere Beispiele bei Schopp ZMR 1976, 321, 322.

werden zu lassen. Es gibt mittlerweile kaum noch eine mietrechtliche Bestimmung des BGB sowie der mietrechtlichen Nebengesetze, in deren Anwendungsbereich die Beteiligung mehrerer Mieter am Mietverhältnis nicht schon besondere Schwierigkeiten aufgeworfen hätte. Die Problemfelder, die mit Anspruch auf Vollständigkeit überblickartig gar nicht mehr darzustellen sind, verteilen sich über alle Stadien der Abwicklung des Mietverhältnisses von der Begründung bis zur Beendigung und betreffen das Außenverhältnis der mehreren Mieter zum Vermieter ebenso wie die Innenbeziehungen der Mitmieter untereinander.

B. Aufgabe der Untersuchung

Die unübersichtliche Rechtslage im Bereich der gemeinsamen Miete mehrerer weckt das wissenschaftliche Interesse an einer Darstellung des Rechtsgebiets und dem Versuch der Klärung auftretender Streitfragen. Einem derartigen Vorhaben könnte allerdings entgegen gehalten werden, daß, soweit die Dogmatik der Beteiligung mehrerer an einem Schuldverhältnis Unklarheiten und Lücken aufweise, diese allgemein und grundsätzlich, nicht aber beschränkt auf mietrechtliche Fragen zu klären seien.

Eine solche Betrachtungsweise unterstellt indes, daß es bei der Klärung von Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Beteiligung mehrerer am Mietverhältnis spezifisch mietrechtliche Aspekte nicht zu berücksichtigen gäbe. Die nachfolgenden Beispiele mögen jedoch verdeutlichen, daß gerade auch aus dem Inhalt des Mietverhältnisses und den einzelnen mietrechtlichen Vorschriften immer wieder wesentliche Gesichtspunkte für die Lösung von Rechtsfragen im Bereich der gemeinsamen Miete mehrerer gewonnen werden.

So gehört zu den Erörterungsschwerpunkten im Bereich der gemeinsamen Miete mehrerer das Problem, ob eine Kündigung nur von und gegenüber den mehreren Mietern gemeinschaftlich erfolgen kann. Versucht man sich über diesen Fragenkreis zu informieren, so ist in der Kommentarliteratur⁸ in den Anmerkungen zu §§ 420 ff. BGB unter Hinweis auf einige Entscheidungen des BGH⁹ zu lesen, daß es im Falle der gemeinsamen Miete mehrerer gerade aus der besonderen Natur dieses Schuldverhältnisses¹⁰ folge, daß Kündigungen nur von und gegenüber allen mieterseitig Beteiligten gemeinschaftlich ausgesprochen werden können. Wer sich in Kenntnis dieses Meinungsstandes vertieft mit miet-

⁸ Jauernig/Stürner § 425 Anm. 3 b bb; Palandt/Heinrichs Überbl. v. § 420 Anm. 4 und § 425 Anm. 3 b; RGRK-Weber § 425 Rn. 30; Soergel/Wolf § 425 Rn. 3; Staudinger/Kaduk Einl. v. §§ 420 ff. Rn. 135 und § 425 Rn. 75.

⁹ BGH Z 26, 102, 103; LM § 425 Nr. 6 = MDR 1964, 308, 309.

¹⁰ Vgl. auch die Bestimmung des § 425 BGB, der zu entnehmen ist, daß es sich gerade aus dem Inhalt eines Gesamtschuldverhältnisses ergeben kann, daß Tatsachen nur für und gegen alle Gesamtschuldner wirken können.

rechtlicher Rechtsprechung und Literatur zu Kündigungsfragen beschäftigt, wird allerdings überrascht feststellen, daß von dem Grundsatz, daß Kündigungen nur von und gegenüber allen Mitmietern ausgeübt werden können, im Einzelfall mit Rücksicht auf verschiedene Kündigungsbestimmungen Abweichungen zugelassen werden.¹¹

Diese verbreitete Heranziehung mietrechtlicher Gesichtspunkte bei der Klärung von Rechtsfragen der gemeinsamen Miete mehrerer rechtfertigt es, die Beteiligung mehrerer an einem Schuldverhältnis einmal unter dem besonderen Blickwinkel des gemeinschaftlichen Auftretens mehrerer Mieter zu betrachten. Damit wird allerdings nicht präjudiziert, daß sich zutreffende Lösungen von Problemen dieses Rechtsgebietes ausschließlich unter mietrechtlichen oder gar nur aus einzelfallbezogenen Erwägungen ergeben können. Es wird vielmehr bei jeder einzelnen Problemstellung im Interesse systematischer Durchdringung des Rechtsgebiets vorrangig zu prüfen sein, ob sich Lösungen nicht schon aus generell für Schuldverhältnisse mit Beteiligung mehrerer geltenden Regeln gewinnen lassen oder zumindest aus solchen Grundsätzen abgeleitet werden können, die verallgemeinerungsfähig für das gesamte Gebiet der gemeinsamen Miete mehrerer gelten.

Aufgabe der folgenden Untersuchung wird es daher sein, für die verschiedenen Rechtsfragen der gemeinsamen Miete nach den vorgenannten Maßstäben Lösungen zu entwickeln und vorhandene Lösungsansätze auf ihre Berechtigung hin zu untersuchen. Grundlage der Arbeit ist dabei eine nach Möglichkeit vollständige Bestandsaufnahme derjenigen Rechtsfragen, die sich mit der Beteiligung mehrerer Mieter am Mietverhältnis beschäftigen. Gleichzeitig soll so eine Darstellung des Rechts der gemeinsamen Miete mehrerer ermöglicht werden, das sich gegenwärtig nur äußerst mühsam aus der Zusammenschau einer Vielzahl teilweise entlegener erörterter Einzelfragen erschließen läßt.

¹¹ Vgl. nur BGH Z 65, 49, 53 für die Möglichkeit der alleinigen Kündigung eines später in den Mietvertrag eingetretenen Mitmieters nach § 566 S. 2 BGB; RG Z 141, 391, 392 f. und OLG Celle NJW 1974, 2012 sprechen mit weitgehender Billigung der Literatur (u.a. Staudinger/Emmerich Vorbem. zu §§ 535, 536 Rn. 102; Sternel Rn. IV 371) der alleinigen Kündigung des Konkursverwalters eines der Mitmieter nach § 19 S. 1 KO Gesamtwirkung für alle Mitmieter zu.