

Mietvertrag mit mehreren Mietern (Wohngemeinschaft): Anspruch der Mieter auf Zustimmung des Vermieters zu Mieterwechsel ohne Kündigung?

BGH, Urteil vom 27. April 2022 – VIII ZR 304/21¹

Dass bei einem Wohnraum-Mietvertrag auf der Mieterseite mehrere Personen als Wohngemeinschaft beteiligt sind, ist sicher kein allzu häufiger Fall, kann aber vor allem in Universitätsstädten vorkommen, wenn mehrere Studenten eine Wohnung mieten – und zwar nicht in Form einer juristischen Person, sondern als Einzelpersonen. Dann können sich verschiedene spezifische Fragen stellen, wie etwa die gesamtschuldnerische Haftung jedes Mieters oder die Kündigung eines einzelnen und/oder die Aufnahme eines neuen Mieters. Mit einer solchen Konstellation hatte es der VIII. Senat des BGH kürzlich zu tun – merkwürdigerweise zum ersten Mal seit der „Wiederbelebung“ seiner mietrechtlichen Zuständigkeit durch die ZPO-Reform von 2002. Das Urteil vom 22. April 2022, das der Senat wegen der Grundsatzbedeutung zur Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ vorgesehen hat (von der der Senat im Allgemeinen nur sehr zurückhaltend Gebrauch macht), zeichnet sich durch einen außergewöhnlichen Umfang bei der Erörterung der Frage aus, ob und unter welchen Voraussetzungen die Mieter vom Vermieter die Zustimmung zum „Austausch“ eines Mieters, also dem Ausscheiden eines bisherigen und der Aufnahme eines neuen Mieters in das bestehende Mietverhältnis *ohne Kündigung* verlangen können. Auf fast 30 Seiten hat der Senat sämtliche denkbaren Fallgestaltungen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht untersucht, insbesondere die Frage, ob sich aus dem „Sammelmietvertrag“ und/oder aus dem Verhalten des Vermieters ein Anspruch der (bisherigen) Mieter auf Zustimmung zu einem konkreten Mieterwechsel oder sogar eine „antizipierte“ Einwilligung in künftige „Wechselfälle“ ableiten lässt. Kurz gesagt geht es im Kern um eine nach beiden Seiten interessengerechte, am Gebot von Treu und Glauben (§ 242 BGB) ausgerichtete Auslegung des Mietvertrages und des Verhaltens des Vermieters

Die Urteilsgründe zeichnen sich durch eine außergewöhnliche Vielseitigkeit und Gründlichkeit aus, in der keine denkbare Fallgestaltung ausgeklammert wird, und das alles mit einer bemerkenswerten Zurückhaltung hinsichtlich abstrakt-dogmatischen Fragen.

Der Fall:

Mit *Mietvertrag vom 19. August 2013* vermietete die Vermieterin eine Wohnung mit sieben Zimmern an insgesamt sechs männliche Personen der Jahrgänge 1979 bis 1988. Noch vor Vertragsschluss war einer der in dem vorgedruckten Mietvertragsformular bereits aufgeführten potentiellen Mieter handschriftlich durch eine andere Person ersetzt worden, die zusammen mit den in der Vertragsurkunde aufgeführten weiteren fünf Mitmietern den Mietvertrag sodann unterzeichnete. Mit *Nachtrag 1 vom 21. Februar 2017* vereinbarten die Vermieterin, die

¹ DWW 2022, 208; NJW 2022, 20230; Grundeigentum 2022, 636 WuM 2022, 403; NZM 2022, 545; ZMR 629; die Veröffentlichung in BGHZ ist vorgesehen

damaligen Mieter und sechs weitere Personen, dass fünf der bisherigen Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheiden und dieses mit dem verbleibenden Mieter sowie den sechs hinzukommenden Personen als Mieter fortgesetzt werde. Hierbei wurde geregelt, dass die neuen Mieter sowohl hinsichtlich der Abrechnung der Vorauszahlungen auf Betriebskosten als auch hinsichtlich des tatsächlichen Zustands der Wohnung so gestellt würden, als seien sie von vornherein Vertragspartei gewesen.

In einem *zweiten Nachtrag* wurde *im Mai 2017* vereinbart, dass einer der im Februar 2017 eingetretenen Mieter wieder ausscheidet und das Mietverhältnis stattdessen mit einer neu eintretenden Person fortgesetzt wird. Diese Vereinbarung enthielt zu den Rechten und Pflichten des eintretenden Mieters dieselben Regelungen wie der erste Nachtrag.

Im *Oktober 2019* forderten die Mieter von der Vermieterin die Zustimmung zu einem Austausch von vier der Mieter, was die Vermieterin jedoch ablehnte. Die vier Personen, die nach dem Wunsch der Mieter in das Mietverhältnis eintreten sollen, wohnten bereits im Wege eines Untermietverhältnisses anstelle der vier Kläger, die aus dem Mietverhältnis ausscheiden wollen, in der Wohnung.

Die auf eine Zustimmung zum Austausch von vier bisherigen durch vier neue Mieter gerichtete Klage hat in erster Instanz Erfolg gehabt. Auf die Berufung der Vermieterin hat das Landgericht die Klage abgewiesen.

Die Entscheidung:

Auf die Wiedergabe der Einzelheiten der umfangreichen, bisweilen etwas überdehnt wirkenden Begründung kann hier verzichtet werden. Stichwortartig lassen sich die wesentlichen Punkte wie folgt zusammenfassen:

- 1) An dem Mietverhältnis sind die *Mieter als Einzelpersonen und nicht als rechtsfähige Personenvereinigung* beteiligt. Diese Vertragsgestaltung ist in der Folgezeit nicht geändert worden.²
- 2) Eine nachträgliche *Vereinbarung*, dass *den Mietern ein Anspruch auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen soll* oder eine solche Einwilligung vorab erteilt wird, ist nicht getroffen worden, und zwar weder ausdrücklich noch etwa in schlüssiger Weise.³
- 3) In diesem Zusammenhang erörtert der Senat eingehend die Grundsätze *einer nach beiden Seiten interessengerechte Auslegung des Vertrages*.⁴ Konkrete Anhaltspunkte für eine Vereinbarung hinsichtlich eines Anspruchs der Mieter auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel

² Rn. 14 ff

³ Rn. 17 ff unter Hinweis auf die unterschiedlichen Auffassungen zu diesem Komplex in Rechtsprechung und Schrifttum.

⁴ Rn. 24 ff

oder gar eine entsprechende antizipierte Einwilligung des Vermieters liegen nicht vor, und sie ergeben sich insbesondere nicht aus der Existenz einer Wohngemeinschaft.⁵

4) Auch aus dem Umstand, dass der Vermieter – wie hier – bisher mehrfach einem Mieterwechsel zugestimmt hat, kann in der Regel nicht abgeleitet werden, dass es ihm auf die Person des Mieters nicht ankommt und er deshalb auch mit künftigen Mieterwechseln einverstanden sein wird.⁶

5) Schließlich spricht auch die Bestimmung in § 19 Nr. 5 des *Mietvertrags* indiziell dagegen, dass ein Recht zur Auswechslung von Mietern beabsichtigt war. Denn diese Regelung sieht vor, dass der Auszug eines von mehreren Mietern dessen Haftung aus dem Mietverhältnis nicht berührt und eine Entlassung hieraus der Zustimmung des Vermieters und der übrigen Mieter bedarf. Sie zeigt, dass den Vertragsparteien die Möglichkeit einer Veränderung der Zusammensetzung der Mieter bewusst war. Gleichwohl haben sie davon abgesehen, ein Recht zur Auswechslung von Mietern ausdrücklich vorzusehen.⁷

6) Auch aus den *beiden Nachträgen vom Februar und Mai 2017*, die jeweils anlässlich eines Mieterwechsels vereinbart wurden, ergeben sich weder unmittelbar noch im Rahmen einer „nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung“ Anhaltspunkte für eine bedingungslose Zustimmung der Vermieterin zu einem künftigen Mieterwechsel.⁸

7) Seine Erwägungen zur Auslegung des Mietvertrages rundet der Senat mit dem Hinweis auf das *Fehlen einer konkludenten Vereinbarung* ab. Dabei greift er auf die – seiner gefestigten Rechtsprechung entsprechende – Formulierung zurück, „*einseitig gebliebene Vorstellungen der Mieter genügen hierfür ... regelmäßig nicht, selbst wenn sie dem Vermieter bekannt sind. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Weise zustimmend reagiert.*“⁹ Anhaltspunkte hierfür liegen jedoch nicht vor.¹⁰

8) Ein *Anspruch auf Zustimmung zu dem erneuten Mieterwechsel* ergibt sich auch *nicht aus Treu und Glauben (§ 242 BGB) oder aus dem allgemeinen Rücksichtnahmegebot (§ 241 Abs. 2 BGB)*. Zwar kann nach der Rechtsprechung des Senats ein Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die „Entlassung“ aus dem Mietverhältnis verlangen, ein Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrags mit dem Ersatzmieter, also auf einen schlichten Mieterwechsel, wird jedoch nicht begründet, zumal ein solcher Vorgang für den Vermieter mit erheblichen Nachteilen (Haftungsfragen) verbunden sein kann.¹¹

⁵ Rn. 36 ff

⁶ Rn. 43 ff

⁷ so wörtlich in Rn. 51

⁸ Rn. 52 ff

⁹ Rn. 58

¹⁰ Rn. 60

¹¹ Rn. 61 ff

9) Den Abschluss der umfassenden, äußerst sorgfältigen und im wahrsten Sinne des Wortes *einer nach beiden Seiten interessengerechten Prüfung des Klageanspruchs* auf Zustimmung der Vermieterin zu einem erneuten Mieterwechsel (im Oktober 2019) bildet der Hinweis des Senats auf die *Möglichkeit der Untervermietung* an einen Dritten, der in die Wohnung einziehen will. Damit „kann... der wirtschaftliche Nachteil des auszugswilligen Mieters reduziert werden“, die berechtigten Interessen des Vermieters bleiben jedoch durch die fortbestehende „primäre Haftung“ des auszugswilligen Mieters gegenüber dem Vermieter gewahrt.¹²

Leitsatz

Der Leitsatz ist – wie das gesamte Urteil – bemerkenswert, weil er die grundsätzlichen und die konkreten fallbezogenen Aussagen der Entscheidung sehr präzise und klar formuliert. Er soll deshalb an dieser Stelle in voller Länge zitiert werden:

- 1. Enthält ein Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, zu einem Austausch einzelner Mieter keine Regelung, ist im Wege einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung der auf den Vertragsabschluss gerichteten Willenserklärungen (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln, ob nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien den Mietern ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen sollte.*
- 2. Allein aus dem Vorliegen eines Mietvertrags mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, kann nicht auf einen derartigen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden. Vielmehr bedarf es hierfür konkreter Anhaltspunkte.*
- 3. Nach den Umständen des Einzelfalls kann den Willenserklärungen der Parteien die Vereinbarung eines - unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit des eintretenden Mieters stehenden - Anspruchs der Mieter auf Zustimmung zum Austausch eines Mitmieters insbesondere dann zu entnehmen sein, wenn die Vertragsparteien bei Vertragsschluss übereinstimmend davon ausgingen, dass sich häufig und in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben kann, weil die Mieter voraussichtlich auf Grund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. Dies kann insbesondere bei der Vermietung an Studenten, die eine Wohngemeinschaft bilden, der Fall sein.*

Anmerkungen

Zu der Entscheidung ist oben – in den Ziffern 1) bis 9) – bereits alles Notwendige angemerkt worden. Weitere Erläuterungen oder Ausführungen sind an dieser Stelle entbehrlich.

Auswirkungen für die Praxis

¹² Rn. 67 ff

Vorweg sei klargestellt, dass das Mietrecht für derartige Fälle keine speziellen Bestimmungen enthält. Die §§ 563 ff BGB (Wechsel der Vertragsparteien) betreffen das Eintrittsrecht Dritter bei Tod des Mieters bzw. die Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Veräußerung des Wohnraums (§ 566 BGB, Kauf bricht nicht Miete).

1) *Die Fälle der Praxis*

Wie bereits eingangs erwähnt, werden Fallgestaltungen wie die vorliegende, also der Abschluss eines Mietvertrages mit einer Mehrzahl von Personen auf der Mieterseite (sog. Wohngemeinschaft), in der Praxis nicht allzu häufig vorkommen; denkbar sind sie vor allem in Universitätsstädten, weil sich dort ein solcher Mietvertrag vor allem wegen des wirtschaftlichen Vorteils für die Mieter – eine relativ günstige Miete im Vergleich zur Anmietung einer Ein-Zimmer-Wohnung für eine einzelne Person – geradezu aufdrängt. Andererseits bildet *die im Zweifel bestehende gesamtschuldnerische Haftung (§§ 421, 427 BGB)* ein wirtschaftliches Risiko für jeden einzelnen Mieter, wenn ein oder mehrere Mitmieter als Mietzahler ausfallen – aus welchen Gründen auch immer. Für den Vermieter bringt sie – spiegelbildlich – den Vorteil, dass er sich bei in einer solchen Situation durch die Inanspruchnahme der übrigen Mieter i.Zw. schadlos halten kann.

Empfehlung: Für die Praxis empfiehlt sich jedenfalls aus der Sicht des Vermieters, *die gesamtschuldnerische Haftung der Mieter zur Klarstellung im Mietvertrag ausdrücklich zu erwähnen.*

Untervermietung ist eine für beide Seiten sinnvolle Lösung, wie der Senat in den Urteilsgründen an verschiedenen Stellen dargelegt hat: Der auszugswilliger Mieter kann/braucht nicht zu kündigen, wird aber – vorbehaltlich der fortbestehenden vertraglichen Haftung „bei Bedarf“ - i.Zw. wirtschaftlich entlastet; der Vermieter geht kein zusätzliches Risiko ein.

2) *Schlussfolgerungen aus dem vorliegenden Fall:*

Ein Mieterwechsel sollte unbedingt in einem solchen Vertrag geregelt werden, weil eine hohe Wahrscheinlichkeit für einen derartigen Wechsel besteht und Stress – wie hier – weitgehend vermieden werden kann. Dafür bieten sich zwei Möglichkeiten an: Entweder der Vermieter behält sich die Zustimmung zu einem Mieterwechsel (teilweise Vertragsübernahme¹³) ausdrücklich vor – das dürfte die zweckmäßigste Lösung sein, oder er erteilt die Zustimmung vorweg („antizipierte Einwilligung“). In jedem Fall sollte dann aber die fortbestehende (gesamtschuldnerische) Haftung des ausscheidenden Mieters für die bisher entstandenen Ansprüche des Vermieters (laufende Miete, Betriebskostenvorauszahlungen, Schadensersatz) ausdrücklich klargestellt werden.

¹³ Rn. 15