

Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete

Bub / Treier

6. Auflage 2026
ISBN 978-3-406-76927-6
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Die Kosten von solchen Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) können im **Wohnraummietrecht** gem. § 559 Abs. 1 BGB um 8 % auf dem Mieter umgelegt werden, dem Anteil seiner Wohnung entsprechend. 138

Der Verweis des § 578 Abs. 2 BGB listet hingegen nur § 555a BGB explizit auf, nicht aber den § 559 BGB. Zwar könnte der Dogmatiker nun geneigt sein über eine Analogie zu diskutieren, gleichwohl gibt § 578 Abs. 2 S. 2 Hs. 2 BGB vor, dass abweichende Vereinbarungen zulässig sind. Insoweit kann bei Modernisierungsmaßnahmen vereinbart werden, dass dem Vermieter das Recht der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB zustehen soll und insoweit das Regime des Wohnraummietrechts gelten soll.¹⁰⁵ Soll dies gelten, kann § 561 BGB ausgeschlossen werden, um nicht erneut das Split-Incentive Problem durch ein Sonderkündigungsrecht des Mieters zu kreieren. 139

Will man einen Teil des gewerblichen Mietverhältnisses nicht dem Wohnraummietrecht unterwerfen, kann man vereinbaren, dass der Vermieter nach Einwilligung des Mieters die Miete um einen prozentualen Betrag der für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen aufgewendeten Kosten erhöhen darf, jeweils anteilig der Mietfläche im Gesamtobjekt.¹⁰⁶ 140

Wer eine konkrete Klausel diesbezüglich vermeiden will, kann alternativ jede Modernisierungsmaßnahme einzeln vereinbaren. Gem. § 555f BGB, der über § 578 Abs. 2 BGB auch im Gewerberaummietrecht Anwendung findet, können die Vertragsparteien nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen (Nr. 1), Gewährleistungsrechte und Aufwendersatzansprüche des Mieters (Nr. 2) und die künftige Höhe der Miete (Nr. 3). 141

k) Revisionsklausel

Gewerberaummietverträge zeichnen sich häufig durch lange Laufzeiten aus, die beiden Parteien Planungssicherheit geben sollen. Aus den oben aufgelisteten gesetzlichen Bestimmungen zeigt sich jedoch, dass sie durch kontinuierliche Fortentwicklung gekennzeichnet sind und vermutlich verschärft werden, sobald gewisse Schwellenjahre zB 2030 erreicht werden, bzw. näherrücken und geplante Ziele nicht erreicht werden. 142

So gibt der Klimaschutzplan 2050 vor, dass im Gebäudesektor bereits ab 2030 weitestgehende Treibhausgasneutralität zu erreichen ist, wegen der Langlebigkeit von Bauteilen, Baustoffen und technischen Systemen, um so einen Lock-in-Effekt zu verhindern.¹⁰⁷ Folglich wird in den nächsten Jahren mit einer Verschärfung der Gesetze zu rechnen sein, die in ihrem Regelungsbereich die Energieeffizienz und Treibhausgasneutralität betreffen. 143

Aus vorgenannten Gründen kann eine Änderungs- oder Revisionsklausel vereinbart werden, um vereinbarte Ziele, Mechaniken oder Einsparungspfade an die sich möglicherweise ändernde Gesetzeslage oder an das Fortschreiten technologischer Entwicklungen anzupassen. Nicht nur auf technologische und gesetzliche Änderungen kann so reagiert werden, sondern auch auf positive Entwicklungen des Mieters oder des Vermieters, um Reduktionspfade zu verschärfen oder bei Erreichen eines Ziels neue Ziele zu formulieren. 144

Die Revisionsoption kann beispielsweise in Verbindung mit dem Nachhaltigkeitsdialog treten, um dort neue Ziele zu vereinbaren bzw. Pfade zu verschärfen oder erst bei Verlängerung des Mietverhältnisses ausgeübt werden. 145

Zu berücksichtigen ist aber, dass diese Revisionsoption beiden Parteien zustehen muss und stets der Zustimmung der jeweils anderen Partei bedarf. Ist sie nur dem Vermieter zugesprochen und ohne Zustimmung des Mieters gültig, ist die Klausel als Änderungsvorbehalt zu werten und gem. § 308 Nr. 4 BGB unwirksam.¹⁰⁸ 146

l) Vertragsstrafe

Als weitere Möglichkeit kann eine Vertragsstrafe vereinbart werden. Diese ist jedoch kein Spezifikum des Green Lease, sondern ein allgemeines Instrument in der Kautelarjurisprudenz. Eine Vertragsstrafe ist eine idR entgeltliche Leistung des Schuldners für den Fall der Nicht- oder Schlechtleistung einer Verbindlichkeit.¹⁰⁹ 147

Voraussetzung für die Vereinbarung einer Vertragsstrafe als Sanktionsmittel für Verstöße gegen den Green Lease ist, dass die Klauseln konkret formuliert und nicht bloß als Bemühensklausel ausformuliert 148

¹⁰⁵ Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 578 Rn. 7.

¹⁰⁶ So Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Green Lease- Der grüne Mietvertrag für Deutschland, 41.

¹⁰⁷ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Klimaschutzplan 2050 – Klimapolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, 44, Stand: November 2016.

¹⁰⁸ Vgl. auch. Westphalen NZM 2022, 1 (7).

¹⁰⁹ MüKoBGB/Spinner, 9. Aufl. 2023, BGB § 611a Rn. 959.

sind. Auch darf keine pauschale Mindeststrafe¹¹⁰ festgelegt werden, sondern es ist eine Festlegung nach den Umständen des Einzelfalls, mithin nach billigem Ermessen (§ 315 Abs. 1 BGB) erforderlich. Gleichwohl kann ein Höchstbetrag vereinbart werden.¹¹¹

- 149 Sollte eine Vertragsstrafe festzusetzen sein, kann man sich an den Vorgaben des § 13a Abs. 1 UWG¹¹² orientieren, um den Begriff der Billigkeit iSd § 315 Abs. 1 BGB auszufüllen. Nach § 13a Abs. 1 UWG sind bei der Festlegung einer angemessenen Vertragsstrafe folgende Umstände zu berücksichtigen:

- Art, Ausmaß und Folgen der Zuwiderhandlung (Nr. 1),
- Schuldhaftigkeit der Zuwiderhandlung und bei schuldhafter Zuwiderhandlung die Schwere des Verschuldens (Nr. 2),
- Größe, Marktstärke und Wettbewerbsfähigkeit des Abgemahnten sowie (Nr. 3),
- wirtschaftliches Interesse des Abgemahnten an erfolgten und zukünftigen Verstößen (Nr. 4).

III. Wohnraum Green Lease

- 150 Im Wohnraummietrecht können die vorgenannten gewerberaumspezifischen Klauseln nicht automatisch übernommen werden.

1. Abfallklausel

- 151 Vermieter und Mieter können im Wohnraummietvertrag gem. § 556 Abs. 1 S. 1 BGB vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten iSv § 2 BetrKV trägt. Dies umfasst auch die Kosten der Müllbeseitigung. Legt der Vermieter hingegen besonderen Wert auf die richtige Trennung des Abfalls, kann er als Betriebskosten auch die Kosten eines externen Dienstleisters auf den Mieter umlegen, der die richtige Mülltrennung kontrolliert und bei fehlerhafter Trennung nachsortiert.¹¹³

2. Reinigungsklausel

- 152 Den Mieter dazu zu verpflichten nur ein bestimmtes Reinigungsmittel zu verwenden, wäre ähnlich wie eine Klausel nur einen bestimmten Farbton¹¹⁴ bei Schönheitsreparaturen zu verwenden, eine unangemessene Benachteiligung iSd § 307 Abs. 1 BGB. Werden hingegen die Gemeinflächen des Mietobjekts durch ein Reinigungsunternehmen gesäubert, können diese Kosten ebenfalls als Betriebskosten umgelegt werden. Im Rahmen des mit dem Reinigungsunternehmen geschlossenen Vertrags kann man diesem dann hingegen aufgeben nur spezielle Reinigungsmittel zu verwenden sowie nur Grau- oder Regenwasser zur Reinigung einzusetzen.

3. Gartenpflege

- 153 Die durch Gartenpflegearbeiten verursachten Personal- und Sachkosten sind auch auf die Mieter umlagefähig. Zu den ansatzfähigen Sachkosten gehören zum einen für die Pflege erforderlichen Materialien, wie zB Pflanzen, Dünger und Anderes sowie das erforderliche Sprengwasser. Hier kann zum Schutz der Biodiversität auf eine abwechslungsreiche und vielfältige Bepflanzung geachtet werden. Auch kann darauf geachtet werden bestehende Grünflächen nicht weiter zu verdichten oder versiegelte Flächen mit Rasengittersteinen zu entsiegeln.

4. Energiereduktion

- 154 Stromkosten für die Außenbeleuchtung, die Beleuchtung von Gemeinschaftsflächen, wie zB Treppenhäuser, Zugänge, Flur, Keller, Bodenräume und Waschküchen sind ebenfalls umlagefähig. Hier kann der Vermieter darauf achten in diesen Räumen möglichst sparende Leuchtmittel bspw. LED-Lampen zu verwenden und Bewegungsmelder oder Zeitschaltungen nachrüsten, um so Energie einsparen zu können.

¹¹⁰ BGH 12.5.1998 – KZR 18–97 NJW-RR 1998, 1508.

¹¹¹ So bspw. Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Green Lease- Der grüne Mietvertrag für Deutschland, 53.

¹¹² BGBl. I 2020, 2568.

¹¹³ BGH 5.10.2022 – VIII ZR 117/21 NJW-RR 2022, 1593.

¹¹⁴ BGH 16.12.2009 – VIII ZR 175/09; BGH 23.9.2009 – VIII ZR 344/08.

IV. Klauseln in Formularverträgen

1. Bemühens- und Verpflichtungsklauseln, Zertifizierungspflichten

In der ersten Phase der Umsetzung von Vorstellungen des Green Lease in Vertragstext wurden nur Bemühensklauseln¹¹⁵ formuliert, um ein Ziel zu postulieren und guten Willen zu dessen Erreichen zu zeigen, ohne damit Kosten zu verbinden. Vertragsrechtlich stammt dieses Modell in Form von Best-Effort-Klauseln¹¹⁶ oder „Best Practises“¹¹⁷ aus dem anglo-amerikanischen Rechtsraum. Bemühensklauseln können dabei aber auch anreizgekoppelt, also mit gewissen Vorteilen verbunden sein.¹¹⁸

Mittlerweile werden harte Formulierungen verwendet, die sanktionsbewährt sind, also darauf gerichtet sind, den Mieter zur Erfüllung konkreter Vorgaben zu zwingen.

Parallel dazu werden Klauseln verwendet, mit denen die Erreichung oder Einhaltung von Zertifizierungen erreicht werden soll.

Das wirft die Frage auf, inwieweit das unter dem Gesichtspunkt der Kontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen zulässig ist. Soll Green Lease nicht an der Klauselkontrolle von Formularverträgen scheitern, werden gesetzgeberische Regelungen unerlässlich sein.¹¹⁹

2. Bemühensklauseln

Im deutschen Zivilrecht hat der Schuldner einer Leistung diese zu erbringen. Sich um die Erfüllung einer eingegangenen Verbindlichkeit (lediglich) zu bemühen genügt nicht. Wird eine reine Bemühensklausel vereinbart, stellt sich deshalb die Frage, ob die Parteien überhaupt Rechtsbindungswillen haben oder der Vertrag mangels dessen nicht insgesamt unwirksam ist.¹²⁰ Eine Haftungsfreizeichnung des Vermieters würde dabei daran scheitern, dass er so eine unzulässige einseitige Privilegierung erlangen würde.¹²¹

Eine weitere Schwierigkeit besteht darin, dass „Bemühen“ je nach Auslegung als „reine Gefälligkeit“ oder als bindende Vertragspflicht gewertet werden kann. Eine Klausel, deren Inhalt aber erst durch Auslegung handhabbar wird, ist unklar (§ 305c BGB).

Was „Bemühen“ ist, muss eindeutig definiert werden. Anderenfalls werden solche Klauseln zugunsten des Mieters unwirksam sein, können andererseits aber zu Lasten des Vermieters die Pflicht zu deren Einhaltung auslösen, da er sie als formelmäßige Regelung eingebracht hat.¹²²

3. Verpflichtungsklauseln

a) Motivation harter Klauseln

Ein wesentliches Motiv für die Formulierung von Verpflichtungsklauseln ist die CSRD-Richtlinie¹²³. Hiernach haben verpflichtete Finanzinstitute einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen, der gem. Art. 19a Abs. 2 lit. a Nr. 5 CSRD Angaben zu der Art und Weise enthalten muss, wie die Strategie des Unternehmens im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte umgesetzt wird. Diese Richtlinie wird wahrscheinlich in der 21. Wahlperiode in nationales Recht überführt.¹²⁴ Der Nachhaltigkeitsbericht wird von Wirtschaftsprüfern oder der neu entstehenden Position des Nachhaltigkeitsprüfers gesondert geprüft werden (§ 289b Abs. 1 HGB-E iVm § 316 HGB). Da eine stetige Ausweitung der verpflichteten Unternehmen erfolgt, wollen viele künftig Verpflichtete bereits vorsorgen, um in Zukunft nicht überrumpelt zu werden. Dies ist Teil des European Green Deal, dem noch weitere Regularien im Finanzsektor¹²⁵ folgen werden.

Bei der öffentlichen Hand kann ein Interesse bestehen, da sich der Bund zum Ziel gesetzt hat, die Bundesverwaltung gem. § 15 Abs. 1 S. 1 KSG bis zum Jahre 2030 klimaneutral zu organisieren. Ähnliche Regelungen haben sich auch die einzelnen Länder aufgegeben. Gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 HEG¹²⁶ soll bei

¹¹⁵ Ausf. Graf von Westphalen NZM 2022, 1.

¹¹⁶ Hoenig/Sprado NZG 2014, 688; Graf v. Westphalen NZM 2022, 1 (2).

¹¹⁷ ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.), Green Lease 2.0, S. 5 (Stand: Februar 2024).

¹¹⁸ ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.), Green Lease 2.0, S. 19. Die ZIA Broschüre führt eine Kostenteilung oder Gamification an.

¹¹⁹ Vgl. Sittner ZMR 2024, 818.

¹²⁰ Graf v. Westphalen NZM 2022, 1 (5).

¹²¹ Graf v. Westphalen NZM 2022, 1 (6).

¹²² Graf v. Westphalen NZM 2022 1 (8); Vogel ESG 2022, 295.

¹²³ Richtlinie (EU) 2022/2464, ABl. 2022 L 322/15; Corporate Sustainability Reporting Directive.

¹²⁴ BT-Drs. 20/12787.

¹²⁵ Zu einer umfangreicheren Auflistung der green finance Regularien: Brühl, Green finance in Europe: Strategy, regulation and instruments. CFS Working Paper Series, No. 657, abrufbar unter: <https://hdl.handle.net/10419/243048>, Abruf am: 20.3.2025.

¹²⁶ Hessisches Energiegesetz.

der Sanierung bestehender landeseigener Gebäude Klimaneutralität erreicht werden. Wenn nun an eine öffentliche Stelle vermietet wird, kann somit auch die Vereinbarung eines Green Lease sinnvoll sein, um die von der Verwaltung gemieteten Liegenschaften an die Ziele der landeseigenen Gebäude anzupassen.

- 164 Auch bei Investitionen spielen Umweltaspekte eine immer größere Rolle, egal ob börslich oder im Private Equity Bereich. Dies wird verstärkt durch die Möglichkeit europäische grüne Anleihen¹²⁷ auszugeben.

b) Stromklauseln

- 165 Häufig anzutreffen und praktisch am leichtesten umzusetzen ist eine Klausel, die die zuständige Partei verpflichtet nur Strom aus erneuerbaren Energien zu beziehen.¹²⁸
- 166 **aa) Grundkonzept.** Die Versorgung mit Strom, auch im Gewerberaummietrecht, ist grundsätzlich Aufgabe des Vermieters und erwächst aus § 535 Abs. 1 BGB.¹²⁹ Es kann aber auch vereinbart werden, dass der Mieter selbst einen Vertrag mit einem Stromversorger abschließen muss, was die Regel darstellt.
- 167 **bb) Pflicht zum Abschluss eines Ökostromvertrages.** Grundsätzlich kann vereinbart werden, dass der Mieter selbst einen Stromversorgungsvertrag abzuschließen hat. In einem Green Lease wird ihm dann hingegen die weitere Beschränkung aufgegeben, nur Strom aus erneuerbaren Energien zu beziehen. Im Jahre 2024 lag der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bei knapp 55%.¹³⁰ Dieser Ökostrom ist in der Regel nicht mit den gleichen Kosten/kWh verbunden, wie konventionell produzierter Strom. Diese Abweichungen von wenigen Cent/kWh können bei Unternehmen indes eine enorme Auswirkung haben, sodass die Frage nach der Wirksamkeit einer solchen Klausel zu stellen ist.
- 168 **cc) Inhaltskontrolle.** Bei der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB kommt es maßgeblich auf die Interessenlage beider Parteien an.¹³¹
- 169 Ein Argument für die Ökostromklausel könnte sein, dass die Treibhausgasemissionen in Deutschland bis zum Jahre 2045 gem. § 3 Abs. 2 KSG so weit gemindert werden, dass Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird. Von den Treibhausgasemissionen sind alle Bürger erfasst, sodass auch diese von den Minderungszielen erfasst werden. Bis dahin wird ein Unternehmen zwangsläufig auf einen Energieversorgungsvertrag wechseln müssen, der klimaneutrale Energieträger beinhaltet.
- 170 Andererseits ist dem betroffenen Unternehmen zugute zu halten, dass es aktuell günstigere Stromverträge gibt und Ökostromverträge in Zukunft evtl. günstiger werden, sobald der Ausbau der erneuerbaren Energien voranschreitet.
- 171 Da die Abweichungen sich indes auf wenige Cent/kWh belaufen, ist eine unangemessene Benachteiligung auf den ersten Blick nicht ersichtlich. Tatsächlich verhält es sich aber anders. Ist eine Ökostromklausel nämlich ohne Kostenbegrenzung, müsste der Mieter jeden beliebigen Strompreis bezahlen, nur um seinen Mietvertrag erfüllen zu können. Das aber ist als Formalklausel sowohl wegen Intransparenz wie auch als Überraschungsklausel unwirksam (§ 305c Abs. 1 BGB).

4. Zertifizierungsklauseln

- 172 Für gewerbliche Vermieter besteht insbesondere dann, wenn Fremdkapital akquiriert werden soll, ein Interesse, ökologisches Vermieten nach außen darzustellen. Dem kann die Zertifizierung eines Gebäudes dienen, da dadurch die Zertifizierung ein gewisser Nachhaltigkeitsstandard ausgewiesen wird. Die drei am weitesten verbreiteten Gebäudezertifizierungssysteme sind
- Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen (DGNB),
 - Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM) und
 - Leadership in Energy and Environmental Design (LEED).
- 173 Wichtig ist dabei das Zusammenspiel von Zertifizierungsstandards und Bemühens- oder Verpflichtungsklauseln: Die Zertifikate bewerten lediglich die Nachhaltigkeit der Errichtung eines Gebäudes. Sie sind damit nur ein Indikator der Nachhaltigkeit, lassen also keine Aussage darüber zu, ob Verwaltung und Nutzung eines Gebäudes ebenso nachhaltig erfolgt.
- 174 Die (laufende) nachhaltige Verwaltung und Nutzung der Gebäude durch den Mieter kann nur mittels Bemühens- oder Verpflichtungsklauseln gesteuert werden.

¹²⁷ Verordnung (EU) 2023/2631.

¹²⁸ Vgl. ZfA, Green Lease 2.0, S. 18 (Stand: Februar 2024).

¹²⁹ Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummierte-HdB/Hübner § 14, Rn. 210.

¹³⁰ Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (BDEW): <https://www.bdew.de/presse/presseinformationen/erneuerbare-energien-erreichen-neuen-hoehstwert-gut-55-prozent-des-stromverbrauchs-in-2024-gedeckt/>, Abruf am: 20.3.2025.

¹³¹ MüKoBGB/Wurmnest BGB § 307 Rn. 37.

Soll der Mieter formularvertraglich verpflichtet werden, durch seine Gebäudenutzung daran mitzuwirken, dass eine vom Vermieter gewünschte Zertifizierung erreicht oder eine bereits erlangte aufrecht erhalten bleibt, stellen sich dieselben Fragen, insbesondere zur Klauseltransparenz wie bei Bemühens- oder Verpflichtungsklauseln.

§ 8. Mietvertragsparteien

Übersicht

	Rn.
A. Grundlagen	1
I. Bestimmung und Bezeichnung der Parteien im Vertrag	1
1. Maßgeblichkeit des schuldrechtlichen Vertrages	1
2. Bestimmbarkeit der Parteien	4
a) Grundsätzliches	4
b) Unterzeichnung des Mietvertrags durch dritte Personen oder nicht sämtliche Vertragspartner	9
3. Fehlende Identität von Vermieter und Mieter	15
II. Berechtigung zur Vermietung, Nutzungsrecht	19
B. Natürliche Personen	25
I. Rechtsfähigkeit	25
II. Geschäftsfähigkeit	28
1. Unbeschränkte Geschäftsfähige	29
2. Geschäftsunfähige	30
3. Beschränkt Geschäftsfähige	33
a) Allgemeines	33
b) Lediglich rechtlich vorteilhafte Geschäfte (§ 107 BGB)	36
c) Taschengeldgeschäfte	39
d) Selbständiger Betrieb eines Erwerbsgeschäfts sowie Dienst- und Arbeitsverhältnisse	40
e) Kein Schutz guten Glaubens	46
f) Räumungsvollstreckung	47
III. Gesetzliche Vertretung von natürlichen Personen	48
1. Minderjährige	48
a) Eltern	48
b) Vormund	60
2. Volljährige	62
C. Personenmehrheiten	76
I. Besonderheiten bei allen Personenmehrheiten	76
1. Vertragsschluss	80
2. Forderungszuständigkeit, Unteilbarkeit der Leistung	83
a) Vermietermehrheit	84
b) Mietermehrheit	90
3. Durchführung und Beendigung des Mietverhältnisses	100
II. Bruchteilsgemeinschaft	109
1. Definition und Abgrenzungsfragen	109
a) Definition	109
b) Abgrenzungsfragen	110
2. Entstehung	115
3. Verwaltung der Bruchteilsgemeinschaft	116
a) Ordentliche Verwaltung (§ 745 Abs. 1 BGB)	119
b) Notverwaltung (§ 744 Abs. 2 BGB)	128
4. Beendigung der Bruchteilsgemeinschaft	131
III. Ehegatten	132
1. Vertragsschluss	132
a) Vertrag mit beiden oder nur einem Ehegatten	133
b) GbR der Ehegatten als Mietvertragspartei	143
2. Durchführung und Beendigung des Vertrages	145
a) Bestehende und nicht gescheiterte Ehe	145
b) Trennung der Ehepartner	153
c) Tod eines Ehegatten	159
3. Zuweisung der gemeinsamen Wohnung durch das Gericht (§§ 1361b, 1568a BGB)	160
a) Überblick und Verfahren	160
b) Vorläufige Regelung bei Getrenntleben (§ 1361b BGB)	167
c) Endgültige Regelung bei Scheidung (§ 1568a BGB)	171
IV. Gütergemeinschaft	195
V. Lebenspartner	203
VI. Nichteheliche Lebensgemeinschaft	207
VII. Gewaltschutzgesetz (GewSchG)	218

	Rn.
VIII. Wohngemeinschaften	225
1. Begriff	225
2. Vertragsgestaltungen	227
a) Einzelvermietung der Zimmer	228
b) Untermietlösung	229
c) Mietvertrag mit rechtsfähiger GbR	230
d) Vertrag mit allen Mitgliedern der Wohngemeinschaft	238
IX. Erbengemeinschaft	244
X. Wohnungseigentümergeinschaft	255
D. Einzelkaufleute	265
E. Personengesellschaften (GbR)	273
I. Arten der GbR	274
1. Nicht rechtsfähige GbR	275
2. Rechtsfähige GbR	277
II. Errichtung der GbR	280
1. Abschluss eines Gesellschaftsvertrages	280
2. Inhalt des Gesellschaftsvertrages	282
III. Entstehung der rechtsfähigen GbR	285
1. Innenverhältnis	286
2. Außenverhältnis	287
a) Teilnahme am Rechtsverkehr mit Zustimmung aller Gesellschafter	288
b) Eintragung im Gesellschaftsregister	291
IV. Geschäftsführung und Vertretung	296
1. Geschäftsführung	297
2. Vertretung der GbR	307
a) Allgemeines	307
b) Vertretungsbefugnis	309
c) Rechtsgeschäftliche (Einzel-)Vollmacht	320
V. Die GbR und Mietverträge	321
1. Vertragsschluss	321
a) Gesellschafter als Mieter oder Vermieter	324
b) GbR als Mieterin oder Vermieterin	326
c) Ehegatten-GbR	328
2. Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag	329
a) Haftung der Gesellschaft	329
b) Haftung der Gesellschafter	330
c) Zurechnung des Verhaltens der Gesellschafter	350
3. Kündigungen	351
a) Kündigungserklärungen	351
b) Eigenbedarfskündigung durch eine GbR	354
F. Personengesellschaften und Partnerschaftsgesellschaft	356
I. Die offene Handelsgesellschaft (OHG)	357
1. Arten	358
a) OHG gemäß § 105 Abs. 1 HGB	359
b) OHG gemäß § 107 Abs. 1 HGB	360
2. Rechtsfähigkeit	361
3. Entstehung der OHG im Innen- und Außenverhältnis	362
a) Entstehung im Innenverhältnis	363
b) Entstehung im Außenverhältnis	364
4. Geschäftsführung und Vertretung	365
a) Geschäftsführung	365
b) Vertretung der OHG	366
5. Die OHG als Mietvertragspartei	371
a) Vertragsschluss	372
b) Rechte/Pflichten aus dem Mietvertrag	377
II. Kommanditgesellschaft (KG)	390
III. Partnerschaftsgesellschaft	393
G. Juristische Personen	398
I. Allgemeine Grundsätze	398
II. Kapitalgesellschaften (GmbH und AG)	408
1. Rechtsfähigkeit	408
2. Entstehung	412
a) Gründungsvoraussetzungen	412
b) Vorgesellschaft	415
c) Vorgründungsgesellschaft	425
3. Geschäftsführung und Vertretung	431
a) GmbH	431
b) AG	435

	Rn.
III. Limited	436
1. Allgemeines	436
2. Stellvertretung	441
3. Parteifähigkeit im Prozess	442
IV. Wohnungsgenossenschaften	444
1. Allgemeines	444
2. Nutzungsrechtsverhältnis bei Genossenschaftswohnungen	446
a) Mitgliedschaft in der Genossenschaft	446
b) Ausgestaltung des Dauerschuldverhältnisses	447
V. Rechtsfähiger Verein	454
1. Arten	455
2. Rechtsfähigkeit	456
3. Entstehung	458
a) Voraussetzungen	458
b) Vorverein	459
c) Vorgründungsgesellschaft	460
4. Geschäftsführung und Vertretung	461
VI. Stiftungen	463
1. Arten	464
2. Entstehung	466
3. Geschäftsführung und Vertretung	467
VII. Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts	471
1. Körperschaften	472
2. Anstalten	476
3. Kirchen	477
H. Verein ohne Rechtspersönlichkeit	478
I. Arten	478
II. (Teil-)Rechtsfähigkeit	481
III. Vertretung	484
IV. Der nicht eingetragene Verein als Mietvertragspartei	486
V. Haftung	487
I. Parteien kraft Amtes	491
I. Allgemeines	491
II. Arten	493
1. Testamentsvollstrecker	494
2. Zwangsverwalter	495
3. Insolvenzverwalter	501
J. Dingliche Nutzungsberechtigte	502
I. Nießbraucher	502
II. Dinglich Wohnberechtigte nach § 1093 BGB	510
III. Erbbauberechtigte	514

A. Grundlagen

I. Bestimmung und Bezeichnung der Parteien im Vertrag

1. Maßgeblichkeit des schuldrechtlichen Vertrages

Die Parteien eines Mietvertrages werden durch den zwischen ihnen geschlossenen Mietvertrag bestimmt. **1** Wer Vermieter und wer Mieter ist, wen die sich aus Vertrag und aus Gesetz ergebenden mietrechtlichen Pflichten und Rechte treffen und zustehen, folgt allein aus dem übereinstimmenden Willen der am Vertragsschluss beteiligten Personen. Ihre **Beziehungen zur Mietsache**, seien es Eigentums-, Besitz- oder sonstige Nutzungsrechte, sind **unerheblich**.¹ Eigentümerstellung und Vermieterstellung sind unabhängig voneinander (→ Rn. 15). Durch ein Mietverhältnis werden Rechte und Pflichten lediglich zwischen Mieter und Vermieter begründet. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter nicht Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem sich die vermieteten Räume befinden.²

Die Wirksamkeit des Vertrages und damit auch der Einigung darüber, wer Partei des Vertrages sein soll, **2** beurteilt sich nach den allgemeinen Regeln, §§ 145 ff. BGB. Die Identität der Vertragspartei gehört neben Gegenstand und Dauer des Vertrages und der Miethöhe zu den essentialia des Rechtsgeschäftes (dazu → § 9 Rn. 14).

¹ KG MDR 1998, 529.

² BGH NJW 1958, 380.

- 3 Ergibt die Auslegung, dass die Willenserklärungen der am Vertragsschluss Beteiligten bezüglich der Vertragsparteien nicht übereinstimmen, liegt ein Dissens vor.

2. Bestimmbarkeit der Parteien

a) Grundsätzliches

- 4 Am Vertragsschluss müssen mindestens zwei Personen, nämlich Vermieter und Mieter beteiligt sein. Werden die Vertragsparteien im Vertragstext mit vollständigem Namen und Adresse genannt, so dass sie eindeutig identifizierbar sind, erwachsen aus der Bezeichnung der Parteien idR keine Probleme.
- 5 Für das Zustandekommen des Vertrages ist es aber nicht erforderlich, dass die Personen in dem Vertragstext namentlich konkret benannt werden. Es reicht aus, wenn die Vertragsparteien **bestimmbar** sind, dh der Sachverhalt, an welchen die Vertragsparteien die Person des Vermieters oder Mieters knüpfen, muss so genau bestimmt sein, dass bei seiner Verwirklichung kein Zweifel an der Person desselben bestehen. Hierfür genügt eine abstrakte Beschreibung, die es ermöglicht, die Vertragsparteien zu ermitteln (zur Einhaltung der Schriftform → § 14 Rn. 1 ff.).³
- 6 Bei **unklaren Parteibezeichnungen** ist durch **Auslegung** (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln, welche Personen hinter der Parteibezeichnung stehen (zur Auslegung → § 9 Rn. 299 ff.). Dabei sind einerseits die sich aus dem Vertrag und den Umständen ergebenden Interessen der Vertragsschließenden zu berücksichtigen⁴ und andererseits zu beachten, ob die Identität des Vertragspartners ggf. durch Ermittlungen wie einer Nachfrage beim Nachlassgericht⁵ oder dem Grundbuchamt⁶ festgestellt werden kann.
- 7 Wird die Vermieterseite zB nur mit „Erbengemeinschaft XY“ bezeichnet, wird die Auslegung ergeben, dass alle Mitglieder der Erbengemeinschaft Vermieter werden sollen. Die Bezeichnung ist ausreichend für die Bestimmung der Vertragspartei, weil durch Nachfrage beim Nachlassgericht die Erben ermittelt werden können (→ Rn. 247).⁷ Lautet die Bezeichnung der Vermieter schlicht „Hausgemeinschaft xy-Straße“, „Grundstücksverwaltung xy-Straße“, „Grundstücksgemeinschaft xy“⁸ oder ähnlich, ist dies idR als Bezeichnung sämtlicher Eigentümer auszulegen. Die einzelnen Eigentümer lassen sich nämlich durch Einsicht in das Grundbuch ermitteln (→ Rn. 81). Dies gilt auch für den Fall, dass der Mietvertrag vorsieht, dass Vermieter diejenigen Personen sein sollen, die das Grundstück vom derzeitigen Eigentümer erwerben wollen.⁹
- 8 Es ist ratsam, im Mietvertrag **sämtliche** Parteien aufzuführen, also zB sämtliche Mitglieder einer Erbengemeinschaft oder sämtliche Eigentümer mit vollständigem Namen und Adresse zu bezeichnen. Bei unklaren Bezeichnungen besteht die Gefahr, dass der Vertrag als nicht wirksam behandelt wird (→ § 9 Rn. 116 f.), oder dass Personen entgegen ihrem Willen – zB bei Vertretung aller Erben durch einen von ihnen – nicht Vertragspartei werden.

b) Unterzeichnung des Mietvertrags durch dritte Personen oder nicht sämtliche Vertragspartner

- 9 Die Bestimmung des Vertragspartners kann insbesondere Probleme bereiten, wenn der Mietvertrag nicht von sämtlichen im Vertragstext benannten Parteien oder aber von dritten im Vertragstext nicht genannten Personen unterzeichnet wird (zur Stellvertretung → § 9 Rn. 182 ff.). In diesem Fall ist durch **Auslegung** (§§ 133, 157 BGB; → § 9 Rn. 299 ff.) der – durch die Unterzeichnung und ggf. Übersendung des Vertrages abgegebenen – Willenserklärungen zu ermitteln, wer Vertragspartei werden sollte und ob eine zum Vertragsschluss führende Willensübereinstimmung vorliegt.
- 10 Wenn im Vertrag beispielsweise alle Eigentümer bezeichnet sind, gleichwohl **nicht alle Eigentümer unterzeichnen**, ist dies aus Sicht des Mieters, der diese Vertragsurkunde übersandt bekommt, kein Angebot auf Abschluss nur mit den Unterzeichnern. Auch ohne entsprechenden Zusatz wird der Mieter davon ausgehen können, dass die unterzeichnenden Eigentümer die übrigen vertreten wollen. Auch aus Vermietersicht wird der Mieter den Vertrag mit allen Eigentümern schließen.
- 11 Unterzeichnen hingegen weitere im Vertragskopf **nicht benannte Personen den Vertrag** ist danach zu differenzieren, ob ein Vertragsschluss unter Anwesenden oder Abwesenden vorliegt.
- 12 Bei einem **Vertragsschluss unter Anwesenden** ist vorbehaltlich anderslautender Abreden aus Sicht der anderen Vertragspartei davon auszugehen, dass der Mitunterzeichnende auch Vertragspartei werden soll.

³ BGH NJW 2006, 140 zur Einhaltung der Schriftform nach § 550 BGB.

⁴ BGH WuM 2012, 323.

⁵ BGH NJW 2002, 3389 f.

⁶ BGH BeckRS 2015, 09000 Rn. 4.

⁷ BGH NJW 2002, 3389.

⁸ BGH NJW 2018, 2472 Rn. 2.

⁹ BGH NJW 2006 Rn. 19.