

Mietrecht

Schmidt-Futterer

17. Auflage 2026
ISBN 978-3-406-82483-8
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.

des Vermieters, die **Hausverwaltung** sei für die Vornahme von Rechtsgeschäften im Bestand des Mietverhältnisses bevollmächtigt, erstreckt sich daher nicht auf Kündigungen.³²⁹

Im Arbeitsrecht ist anerkannt, dass die **Berufung** einer Person in eine **organisationsrechtliche Stellung**, die üblicherweise mit einer entsprechenden Vollmacht verbunden ist, der Mitteilung der Bevollmächtigung gleichsteht. Mit dieser Begründung wird etwa beim Prokuristen das Zurückweisungsrecht ausgeschaltet.³³⁰ Dahinter steht die auch für das Mietrecht überzeugende Wertung, dass eine Zurückweisung ausscheidet, wenn sich die Vertretungsmacht – wie beim Prokuristen – aus dem Handelsregister ergibt. Die hM sieht dies indes anders (→ Rn. 187). Für andere Personen gelten die arbeitsrechtlichen Grundsätze hingegen nicht.³³¹ Denn der Mieter ist nicht in den Betrieb des Vermieters eingebunden, weshalb organisatorische Entscheidungen ihm gegenüber nicht wirken. Wenn daher der Vermieter – und sei es auch nur konkludent – dem Mieter nicht selbst mitteilt, dass er eine Hausverwaltung beauftragt hat, fehlt es an einer Information gemäß § 174 S. 2.³³²

Die Zurückweisung kann nach **Treu und Glauben** (§ 242) ausgeschlossen sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls. Treuwidrigkeit kommt etwa in Betracht, wenn der Mieter in der Vergangenheit häufiger mit der Hausverwaltung in anderen Sachen korrespondiert hat, ohne dabei die Vertretungsmacht in Zweifel zu ziehen.³³³

2. Ermächtigung. Im Gegensatz zur Vertretung wird bei der Ermächtigung nicht im Namen des Vermieters, sondern im **eigenen Namen** gehandelt. Zu unterscheiden ist das materielle Recht vom Prozessrecht.

a) Materielles Recht. Eine Ermächtigung ist materiellrechtlich nur bei **Verfügungen** (§ 185) allgemein anerkannt. Eine Verpflichtungsermächtigung mit der Folge, dass der im eigenen Namen Handelnde den Mieter/Vermieter verpflichtet, scheidet aus Gründen des Verkehrsschutzes nach hM hingegen aus.³³⁴ Soweit die Verwaltung des Mietvertrags also durch Verfügungen erfolgt, kommt ein Handeln als Ermächtigter in Betracht. Praxisrelevant sind Fälle, in denen der Käufer vor seinem Eintritt in den Mietvertrag aufgrund einer Ermächtigung im Kaufvertrag als Vermieter auftritt.

Gestaltungsrechte sind Verfügungen über den Mietvertrag und damit einer Ermächtigung zugänglich. Auf Grund einer Ermächtigung können daher insbesondere die Kündigung³³⁵, die Modernisierungsmieterhöhung, aber wegen ihres Charakters als Leistungsbestimmungsrecht auch die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen³³⁶ ausgeübt werden. Gleiches gilt wegen ihres forderungsmodifizierenden Charakters auch für die Betriebskostenabrechnung.³³⁷

Nach hM soll es auch möglich sein, den fremden **Anspruch** auf Zustimmung zu einem **Mieterhöhungsverlangen** im eigenen Namen geltend zu machen.³³⁸ Das ist angesichts des Verbots der Verpflichtungsermächtigung nicht richtig.³³⁹ Zwar ist § 558a Abs. 1 eine Verfahrenshandlung, die im weitesten Sinne gestaltende Wirkung hat, da sie Voraussetzung des Zustimmungsanspruchs ist. Das darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich materiell-rechtlich um ein Angebot auf Vertragsänderung handelt.

Die Wirksamkeit der Verwaltungshandlung ist nicht daran geknüpft, dass der Ermächtigte ein Eigeninteresse an der Handlung hat. Die **Ermächtigung** muss aber zum Zeitpunkt der Handlung vorliegen, sonst ist die Handlung unwirksam, wenn der Empfänger ihr Fehlen rügt (§ 180 analog).³⁴⁰ Ob der Käufer im Kaufvertrag ermächtigt wurde, ist eine Frage des Einzelfalls (näher → § 566 Rn. 46). Eine **Offenlegung** der Ermächtigung ist nach allg. Prinzipien, die auch im Mietrecht gelten³⁴¹, nicht erforderlich. Die Gegenseite hat aber analog § 174 S. 1 die Möglichkeit, das Handeln des Ermächtigten zurückzuweisen, wenn dieser seine Ermächtigung nicht durch Vorlage einer Originalurkunde nachweist.³⁴² Dies gebietet der Normzweck, weil auch bei der Ermächtigung auf der Gegenseite das Bedürfnis nach Rechtsklarheit herrscht.

b) Prozess. Die Grundsätze über die gerichtliche Geltendmachung eines fremden Rechts im eigenen Namen gelten auch im Mietrecht. Erforderlich ist für diese gewillkürte Prozessstandschaft

³²⁹ KG ZMR 2010, 181.

³³⁰ BAG NZA 1992, 449 (450).

³³¹ AA wohl KG ZMR 2010, 181.

³³² LG Berlin ZMR 1986, 439; aA wohl OLG Frankfurt a. M. NJW-RR 1996, 10.

³³³ LG Aachen NJW 1978, 1387; LG Düsseldorf WuM 1991, 588; AG Spandau GE 2006, 1175; vgl. auch LG Berlin GE 2004, 481.

³³⁴ BGH VIII ARZ 6/90, NJW 1991, 1815; XI ZR 236/07, NJW 2010, 3510 Rn. 39.

³³⁵ BGH XII ZR 119/96, NJW 1998, 896.

³³⁶ BGH VIII ZR 105/07, VIII ZR 105/07, NJW 2008, 1218 Rn. 28.

³³⁷ BGH VIII ZR 203/13, NJW 2014, 1802 Rn. 14, wo die Zurechnung indes nicht auf eine Ermächtigung gestützt wird.

³³⁸ BGH VIII ZR 203/13, NJW 2014, 1802 Rn. 17.

³³⁹ Staudinger/Klump, 2019, § 185 Rn. 24.

³⁴⁰ Staudinger/Klump, 2019, § 185 Rn. 16 f.

³⁴¹ BGH VIII ZR 203/13, NJW 2014, 1802 Rn. 18 mN zur Gegenansicht.

³⁴² Vgl. BAG NJW 2020, 2976 Rn. 46; offengelassen von BGH VIII ZR 203/13, NJW 2014, 1802 Rn. 21.

neben der offenzulegenden Ermächtigung ein **berechtigtes Interesse** an der Geltendmachung des fremden Rechts.³⁴³ Ein solches Interesse wird beim Käufer der Mietsache vor Eigentumsumschreibung regelmäßig vorliegen. Der BGH hat daher etwa Klagen des Käufers auf Zustimmung zur Mieterhöhung und auf Duldung einer Modernisierungsmaßnahme in Prozessstandschaft anerkannt.³⁴⁴ In atypischen Konstellationen ist auch eine Prozessstandschaft des durch Veräußerung aus dem Mietvertrag ausgeschiedenen Verkäufers denkbar.³⁴⁵

- 198 Die **Rechtskraftwirkung** folgt allgemeinen Grundsätzen: Bei der gewillkürten Prozessstandschaft muss der Berechtigte das Urteil gegen sich gelten lassen, weil er den Prozessstandschafter ermächtigt hat.³⁴⁶
- 199 **3. Übertragung von Rechten.** Aus § 540 Abs. 1 folgt, dass der Anspruch auf Gebrauchsgewährung nicht abtretbar ist.³⁴⁷ Im Übrigen gelten die allg. Vorschriften. Ein Abtretungsvertrag ist nach § 134 nichtig, wenn er über den im RDG erlaubten Rahmen hinaus auf die Forderungseinziehung gerichtet ist. Das ist nicht der Fall, wenn im konkreten Fall die Tätigkeit von § 10 Abs. 1 Nr. 1 RDG (Inkassodienstleistung) gedeckt ist.³⁴⁸
- 200 Von besonderer Bedeutung sind daneben die in den §§ 398 ff. gesetzten **Schranken der Übertragbarkeit**. Die Übertragbarkeit von Ansprüchen oder anderen Rechten aus dem Mietvertrag begrenzen §§ 399, 413 in zwei Richtungen, nämlich bei einer Inhaltsänderung oder einer Ausschlussvereinbarung.
- 201 **a) Übertragungssperre wegen Inhaltsänderung.** Bei der Inhaltsänderung werden herkömmlich **drei Fallgruppen** unterschieden: Erstens höchstpersönliche Rechte, zweitens solche, bei denen ein Gläubigerwechsel zwar rechtlich vorstellbar, das Interesse des Schuldners an der Beibehaltung des Berechtigten aber besonders schutzwürdig ist und drittens Rechte, bei denen die Leistung an einen anderen Gläubiger die Leistung als eine andere erscheinen ließe.³⁴⁹ Von besonderer Bedeutung ist der Gesichtspunkt, dass die Abtretung ausscheidet, wenn das Interesse des Schuldners an der Beibehaltung einer bestimmten Gläubigerposition besonders schutzwürdig ist.³⁵⁰
- 202 **aa) Ansprüche.** Eine Inhaltsänderung droht bei der Abtretung von **Zahlungsansprüchen** grds. nicht.³⁵¹ Entgegen einer teilweise vertretenen Ansicht³⁵² sind auch Betriebskostenforderungen des Vermieters abtretbar.³⁵³ Denn die diesbezüglichen Zahlungen des Mieters sind keineswegs zweckgebunden in dem Sinne, dass der Vermieter sie an Versorger weiterzuleiten hätte. Nicht abtretbar ist aber der Anspruch auf eine Barkautions³⁵⁴, weil anderenfalls der Rückgewähranspruch des Mieters gefährden wäre. Der Rückgewähranspruch selbst kann hingegen abgetreten werden.
- 203 Bei **anderen Ansprüchen** liegt eine Inhaltsänderung hingegen näher. So sind alle Ansprüche, die auf eine **Änderung des Mietvertrags** abzielen – etwa aus §§ 553 f. oder § 558 Abs. 1 S. 1 – nicht abtretbar. Denn die Änderung muss wegen ihrer Dauerwirkung zwischen den Vertragsparteien erfolgen; man kann hier – ähnlich wie bei der verbandsrechtlichen Mitgliedschaft – von einem **Abspaltungsverbot** sprechen. Abtretbar ist aber der Räumungsanspruch³⁵⁵, da dieser lediglich die Abwicklungsphase des Mietvertrags betrifft. Zu Auskunftsansprüchen, die der Durchsetzung eines Zahlungsanspruchs dienen → Rn. 208.
- 204 **bb) Andere Rechte.** Die Übertragbarkeit anderer Rechte aus dem Mietvertrag ist umstritten. Betroffen sind insbesondere die **mietrechtlichen Gestaltungsrechte** wie etwa die Kündigung³⁵⁶, die Modernisierungsmieterhöhung oder die Ausübung des Leistungsbestimmungsrechts (→ Rn. 433) bei der Modernisierung. Daneben geht es um allgemeine Gestaltungsrechte wie die **Anfechtung**.³⁵⁷ Aus § 413 folgt das Prinzip der Übertragbarkeit. Sämtliche der genannten Gestaltungsrechte sind daher abtretbar. Für die Gegenseite führt die Abtretung zwar zu Rechtsunsicherheit, weil der Eintritt der Gestaltungswirkung von der Frage abhängt, ob die Abtretung wirksam erfolgt ist.³⁵⁸ Die Schwelle der „besonderen Schutzbedürftigkeit“ (→ Rn. 201) wird dadurch aber nicht überschritten.

³⁴³ Etwa BGH VIII ZR 52/20, NZM 2021, 684 Rn. 42.

³⁴⁴ BGH VIII ZR 203/13, NJW 2014, 1802; VIII ZR 105/07, NJW 2008, 1218.

³⁴⁵ BGH XII ZR 22/11, NJW 2012, 2032, Kautionsanspruch.

³⁴⁶ BGH IV a ZR 38/80, NJW 1980, 2461 (2463).

³⁴⁷ BGH V ZR 42/09, NJW 2010, 1074 Rn. 14.

³⁴⁸ BGH VIII ZR 123/21, NZM 2022, 202; VIII ZR 285/18, NJW 2020, 208 Rn. 28, Legaltech.

³⁴⁹ Etwa BGH IX ZR 180/10, NJW 2011, 2296 Rn. 42.

³⁵⁰ BGH VIII ZR 31/19, ZMR 2020, 827 Rn. 29.

³⁵¹ BGH XII ZR 34/02, NJW 2003, 2987, Anspruch auf Miete; BGH VIII ZR 31/19, ZMR 2020, 827 Rn. 29, Rückforderung überzahlter Miete.

³⁵² OLG Celle NJW-RR 2000, 460.

³⁵³ LG Lüneburg BeckRS 2013, 201286; Schmid ZMR 2000, 144.

³⁵⁴ OLG Düsseldorf NZM 2001, 380; tendenziell auch BGH XII ZR 22/11, NJW 2012, 2032 Rn. 23.

³⁵⁵ BGH XII ZR 119/96, NJW 1998, 896.

³⁵⁶ Von BGH XII ZR 119/96, NJW 1998, 896 offen gelassen.

³⁵⁷ Gegen Abtretbarkeit OLG Hamburg BeckRS 2014, 7244.

³⁵⁸ Gegen Abtretbarkeit aus diesem Grund Scholz ZMR 1988, 285, (286).

b) Vereinbarte Übertragungssperre. Gegen den individuell vereinbarten Ausschluss der Übertragbarkeit im Mietvertrag bestehen keine Bedenken. Bei **AGB** ist nach der Rspr. des BGH zu differenzieren: Grundsätzlich ist ein Abtretungsausschluss durch das Interesse des Verwenders an der Klarheit und Übersichtlichkeit der Vertragsdurchführung gerechtfertigt. Ein Übertragungsverbot ist aber unwirksam, wenn ein schützenswertes Interesse des Verwenders hieran nicht besteht oder die berechtigten Belange des Vertragspartners an der Übertragung das entgegenstehende Interesse des Verwenders überwiegen.³⁵⁹ Was diese Grundsätze für das Mietrecht bedeuten, ist noch **nicht abschließend geklärt**. Rechtsprechung liegt zu Vermieter-AGB vor, die eine Abtretung von Mietrückzahlungsansprüchen verhindern sollen. Das Meinungsbild ist gespalten³⁶⁰, eine Entscheidung des BGH steht aus.

Stellungnahme: Es sprechen die besseren Gründe dafür, ein mietvertragliches Abtretungsverbot auch in AGB anzuerkennen. Denn der Dauerschuldcharakter rechtfertigt ein solches Verbot. Beim Austauschvertrag mag es häufig so sein, dass es für den Verwender keinen Unterschied macht, welche Person einen Anspruch gegen ihn geltend macht. Für das Dauerschuldverhältnis Miete gilt dies nicht. Hier entstehen laufend neue Rechte, die durch den Vertrag – insbesondere durch Aufrechnung oder Zurückbehaltung – mit dem Recht verbunden sind, das übertragen werden soll. Auch im Prozess bestehen aufgrund der Dauerverbindung der Parteien Verknüpfungen, die ein Übertragungsverbot rechtfertigen. Als Beispiel sei der auf Rückzahlung von Miete in Anspruch genommene Vermieter genannt, der mit einer Widerfeststellungsklage reagieren möchte.

Ein wirksamer Abtretungsausschluss wird von **§ 354a HGB** überwunden, wenn der Mietvertrag für beide Seiten ein Handelsgeschäft ist.³⁶¹

c) Rechtsfolgen. Mit der abgetretenen Forderung gehen analog § 401 **Hilfsrechte** über, etwa zur Fälligkeitskündigung³⁶² oder Ansprüche auf Auskunft oder Rechnungslegung³⁶³. Mietrechtliche Anwendungsbeispiele sind der Auskunftsanspruch aus § 556g Abs. 3, aber – wohl entgegen dem BGH³⁶⁴ – auch die Rüge nach § 556g Abs. 2.

Die **Ausübung** eines Gestaltungsrechts durch den Zessionar wirkt unmittelbar **gestaltend** auf den **Mietvertrag** ein. Die sich aus der Gestaltung ergebenden Rechte – etwa der Räumungsanspruch im Falle einer Kündigung – entstehen mithin zwischen den Vertragsparteien, nicht etwa in der Person des Zessionars. Diese „Folgerechte“ müssen dem Zessionar mithin abgetreten werden. Es ist eine Frage der Auslegung, ob die Übertragung des Gestaltungsrechts auch die Übertragung der „Folgerechte“ beinhaltet.

Der **Schuldnerschutz** nach Übertragung eines mietvertraglichen Rechts richtet sich nach den allg. Regeln. So kann die Leistung an den Zedenten nach § 407 Abs. 1 Erfüllungswirkung haben. Übt der Zessionar ein Gestaltungsrecht aus, ist § 410 Abs. 1 S. 2 von Bedeutung: Die Gegenseite hat danach das Recht, eine Kündigung oder Mahnung mit der Folge ihrer Unwirksamkeit unverzüglich **zurückzuweisen**, wenn der Zessionar keine **Abtretungsurkunde** vorlegt. Die Vorschrift gilt nach allgM für andere Gestaltungsrechte entsprechend.³⁶⁵ Anwendungsbeispiele sind die Kündigung des Mietvertrags oder die Rüge eines Verstoßes gegen die Mietpreismbremse durch den Zessionar.³⁶⁶

4. Zwangs- und Insolvenzverwaltung. Ein **Zwangsverwalter** ist berechtigt, alle Vermieterrechte aus einem ihm gegenüber wirksamen Mietvertrag geltend zu machen. Daneben ist er auch passiv verwaltungsberechtigt, weshalb den Vertrag betreffende Willenserklärungen des Mieters (zB Kündigung, Ausübung einer Verlängerungsoption) ihm gegenüber abzugeben sind.³⁶⁷

Wird ein **Insolvenzverwalter** bestellt, so geht auf ihn im Rahmen des § 80 Abs. 1 InsO die Befugnis zur Verwaltung des Mietvertrags über. Näher zur Insolvenz von Mieter oder Vermieter → § 108 InsO Rn. 7 ff.

5. Prinzipien eines Wohnraummietvertragsverfahrensrechts? In der Wohnraummiete reicht für die Auslösung von Rechtsfolgen die Handlung einer Partei meist nicht aus, sondern es müssen weitere Voraussetzungen hinzukommen. So muss etwa der Vermieter in bestimmter Art und Weise informieren, ehe er seinen Anspruch auf Mietanpassung zur Ortsüblichkeit gerichtlich durchsetzen kann, bei der Modernisierung bestehen Mitteilungsobliegenheiten, Wartefristen und Gegenrechte des Mieters und bei der fristlosen Kündigung Nachholrechte des Mieters. Dieses Phänomen kann man, wenn man den Begriff in einem weiten Sinne versteht, als Vertragsverfahrensrecht bezeichnen: Die

³⁵⁹ Etwa BGH X ZR 76/11, NJW 2012, 2107 Rn. 9.

³⁶⁰ Etwa LG Berlin ZMR 2021, 739; LG Köln WuM 1991, 82 (unwirksam); anders etwa AG Berlin-Mitte GE 2021, 947 (wirksam).

³⁶¹ LG Stendal GE 2001, 925.

³⁶² BGH IV ZR 6/04, NJW-RR 2006, 1091 Rn. 37.

³⁶³ BGH IX ZR 90/19, NJW 2020, 1585 Rn. 12.

³⁶⁴ BGH VIII ZR 285/18, NJW 2020, 208 Rn. 26 f. prüft selbständige Abtretung.

³⁶⁵ Etwa Staudinger/Busche, BGB, 2017, § 410 Rn. 13.

³⁶⁶ AA wohl BGH VIII ZR 283/21, WuM 2022, 395 Rn. 57.

³⁶⁷ BGH XII ZR 78/17, NZM 2019, 172 Rn. 15.

Verwirklichung eines **materiellen Rechts** ist an die Durchführung eines bestimmten Verfahrens geknüpft.

- 214 Es ist offensichtlich, dass im Gesetz allgemeine Vorschriften für ein Wohnraummietvertragsverfahren fehlen. Der Gesetzgeber hat sich vielmehr darauf beschränkt, für den jeweiligen Regelungsgegenstand – zB Betriebskostenabrechnung, Modernisierungsmieterhöhung, Widerspruch gegen die ordentliche Vermieterkündigung – Vorschriften aufzustellen. Gemeinsamkeiten lassen sich aber bei der Vorgabe ausmachen, Verfahrenshandlungen zu begründen (§ 556 Abs. 3 S. 2 und S. 5, § 558a Abs. 1, § 559b Abs. 1 S. 2, § 555c Abs. 1 S. 2). Dahinter steht der Zweck, dass im Verfahren der Umfang des materiellen Rechts durch **Information der Gegenpartei** offengelegt wird.³⁶⁸ Ein weiteres Prinzip ist, dass Rechtsfolgen nicht sofort, sondern erst nach Ablauf einer **Wartezeit** ausgelöst werden (etwa § 558b Abs. 1, § 555c Abs. 1 S. 1). So wird der Gegenseite Gelegenheit gegeben, sich auf die neue Rechtslage einzustellen. Dieses Prinzip gilt indes nicht absolut, sondern wird durchbrochen, wenn hierfür ein sachlicher Grund besteht (§ 555a Abs. 2, § 543 Abs. 1 S. 1). Ein weiteres Prinzip, das in § 556 Abs. 3 S. 6, § 555d Abs. 4 S. 1 zum Ausdruck kommt, ist die **Nachholfrist** bei unverschuldetem Versäumen einer Vertragsverfahrenshandlung. Dieses Prinzip spricht dafür, dass auch in ungeregelten Fällen, etwa bei § 574b, ein Nachholen möglich ist (→ § 574b Rn. 10).

C. Parteien

- 215 Die Frage, wer Partei des Mietvertrags ist, ist in Zweifelsfällen durch **Auslegung** zu beantworten (→ Rn. 84). Zur **Zwangs- und Insolvenzverwaltung** → Rn. 211.
- 216 Nach allg. Grundsätzen müssen Mieter und Vermieter **personenverschieden** sein. Das ist insbes. der Fall, wenn ein rechtsfähiger Verband an eines seiner Mitglieder vermietet, aber auch dann, wenn die Teilhaber einer Miteigentümergeinschaft Räume auf dem gemeinschaftlichen Grundstück an einen von ihnen vermieten. In einem solchen Fall ist die betroffene Person nach der Rspr. sowohl Mieter als auch – neben anderen Miteigentümern – Vermieter.³⁶⁹ Andererseits erlischt der Mietvertrag aber durch **Konfusion**, wenn der Mieter nachträglich das mit dem Recht zur Gebrauchsnutzung verbundene Eigentum an der Mietsache erwirbt.³⁷⁰

I. Mieter- und Vermietermehrheiten

- 217 Wie andere Schuldverhältnisse ist auch der Mietvertrag nach dem gesetzlichen Konzept eine Zweipersonenbeziehung. Sind auf Mieter- oder Vermieterseite mehrere Personen beteiligt, stellt sich zum einen Frage, wie die Personenmehrheit Rechte ausüben kann und Pflichten wahrzunehmen hat. Diese Frage berührt das **Außenverhältnis** der Personenmehrheit zum Vertragspartner. Nach ihrem **Innenverhältnis** bestimmt sich, inwieweit die Mieter/Vermieter untereinander verpflichtet sind, an der Verwaltung des Mietvertrags mitzuwirken. Probleme ergeben sich immer dann, wenn die Parteienmehrheit nicht gemeinschaftlich auftritt. Zur familienrechtlichen Wohnungszuweisung → Rn. 134.
- 218 Nicht in die Kategorie der Personenmehrheit fällt es, wenn ein **rechtsfähiger Verband** den Mietvertrag geschlossen hat. Denn dieser ist als solcher Inhaber der Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag, die er durch seine Organe ausübt und erfüllt. Zur Abgrenzung zwischen dem Vertragschluss für sich und als Vertreter eines Verbandes → Rn. 86.
- 219 **1. Gemeinsames Handeln aufgrund Vertretungs-, Botenmacht oder Ermächtigung.** Mehrere Mieter oder Vermieter können sich – sei es bei der Abgabe oder beim Zugang von Willenserklärungen – nach den allg. Vorschriften entweder gegenseitig vertreten oder als Boten einsetzen. Auch eine Ermächtigung untereinander kommt in Betracht, die indes auf Verfügungen beschränkt ist (→ Rn. 193).
- 220 **a) Gesetzliche Handlungslegitimation.** Besteht die Mieter-/Vermietermehrheit aus **Ehegatten**, so folgt aus § 1357 keine gegenseitige Vertretungsmacht/Ermächtigung für Änderungen des Mietvertrags.³⁷¹ Dementsprechend deckt die Vorschrift auch nicht die Kündigung des Mietvertrags im Namen des Ehepartners.³⁷²
- 221 Es ist denkbar, dass sich aus dem **Gemeinschaftsrecht** der Mieter-/Vermietermehrheit die Legitimation des Einzelnen ergibt, mit Wirkung für und gegen die anderen zu handeln. Dafür müssen Mieter/Vermieter in einer Bruchteilsgemeinschaft, Gütergemeinschaft oder Erbengemeinschaft verbunden sein. Diesen nicht rechtsfähigen Gemeinschaften ist gemeinsam, dass ihr **Außenrecht gesetzlich nicht konkret geregelt** ist, was zu erheblicher Intransparenz führt: Ist die Mieter-/Vermietermehrheit eine **Erbengemeinschaft**, ist ungeklärt, ob sich aus der Notkompetenz des § 2038 Abs. 1

³⁶⁸ Vgl. BGH VIII ZR 36/23, NZM 2025, 89 Rn. 29.

³⁶⁹ BGH VIII ZR 176/17, NJW 2018, 2472 Rn. 21.

³⁷⁰ BGH VIII ZR 323/14, NZM 2016, 467 Rn. 18; VIII ZR 189/09, NZM 2010, 698 Rn. 17.

³⁷¹ BGH VIII ZR 326/14, ZMR 2016, 519 Rn. 25.

³⁷² OLGR Brandenburg 2007, 131.

S. 2 Hs. 2 Vertretungsmacht für die übrigen Erben ergibt.³⁷³ Mehrheitsbeschlüsse (§ 2038 Abs. 2, § 745 Abs. 1) führen hingegen zur Vertretungsmacht.³⁷⁴ Haben die **Bruchteilseigentümer** eines Grundstücks über dieses einen Mietvertrag geschlossen, so verleiht nach hM ein Mehrheitsbeschluss über die ordnungsmäßige Verwaltung nach § 745 Abs. 2 dem Teilhaber die Vertretungsmacht, um den Beschluss auch im Namen der anderen Teilhaber zu vollziehen.³⁷⁵ Ist der Mietvertrag Vorbehaltsgut einer **Gütergemeinschaft**, ist der jeweilige Ehegatte alleine handlungsberechtigt (§ 1418 Abs. 3) erfolgt. Handelt es sich hingegen um Gesamtgut, ist entscheidend, ob die Verwaltung durch einen Ehegatten (§ 1422) oder gemeinschaftlich (§ 1454, § 1455 Nr. 10). Zur aus dem Gemeinschaftsrecht folgenden Befugnis, eine Forderung geltend zu machen → Rn. 253.

Mieter einer Wohnung sind auch ohne ausdrückliche Ermächtigung solange gegenseitige **Empfangsboten**, wie sie gemeinsam in der Wohnung leben.³⁷⁶ Gleiches gilt für gemeinsam wohnende Vermieter sowie für Vermieter, die eine gemeinsame Geschäftsadresse besitzen. Diese Legitimation ergibt sich aus der Verkehrsanschauung³⁷⁷, ist also nur im weiteren Sinne gesetzlicher Natur.

b) Vollmachtsklauseln im Mietvertrag. Gegen **individualvertragliche** Vollmachtsklauseln, in denen sich mehrere Mieter/Vermieter gegenseitig aktive oder passive Vertretungsmacht erteilen, bestehen keine Wirksamkeitsbedenken.³⁷⁸

Bei der Wirksamkeit von **Vermieter-AGB** ist zwischen aktiver und passiver Stellvertretung zu unterscheiden. Wirksam ist nach hM eine Klausel, in der sich Wohnraummietter gegenseitig **Empfangsvollmacht** erteilen („Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters“). Das begründet der BGH mit dem berechtigten Interesse des Vermieters, auch nach Auszug eines Mieters diesem gegenüber in der Mietsache Erklärungen abgeben zu können.³⁷⁹ Eine unwiderrufliche Empfangsvollmacht ist hingegen unwirksam.³⁸⁰ In der Gewerberaummiete gilt dasselbe. Teilt der Mieter seinen Auszug aus der Wohnung mit, so liegt darin regelmäßig der konkludente Widerruf der Vollmacht.³⁸¹

Eine unbeschränkte **Aktivvollmacht** („Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Abgabe von Erklärungen gegenüber dem Vermieter“) verstößt nach hM in Wohn- und Gewerberaummiete gegen § 307 Abs. 1 S. 1.³⁸² Wirksam sollen hingegen Klauseln sein, die den Kreis der in Betracht kommenden Erklärungen eingrenzen und auf Beendigung des Mietverhältnisses gerichtete Erklärungen ausdrücklich ausnehmen.³⁸³ Das überzeugt nicht. Denn der Bestand von Vollmachts-AGB, die einem Mieter die Möglichkeit geben, den Mitmieter in nicht unerheblichem Umfang zu verpflichten, setzen ein überwiegendes Bedürfnis des Vermieters voraus.³⁸⁴ Es liegt aber auf der Hand, dass Einwirkungen auf den Mietvertrag oder auf mietvertragliche Ansprüche – etwa: Änderungen der Miethöhe, des Gebrauchsrechts, Verzicht auf Forderungen – typischerweise den Rahmen ganz unerheblicher Eingriffe sprengt. Da zudem (und vor allem) ein Bedürfnis auf Vermieterseite an einer Gestaltungsmacht eines Einzelmieters nicht zu erkennen ist, sind Aktivvollmachten unwirksam. Zu einer AGB, die eine Gesamtwirkung anordnet → Rn. 252.

2. Wirkung von Einzelhandlungen und Einzeltatsachen. Schwierigkeiten ergeben sich, wenn die Personenmehrheit Handlungen bei der Verwaltung des Mietvertrags **nicht gemeinschaftlich** (Aktivverwaltung) oder die Gegenseite ihre Handlungen nicht gegenüber sämtlichen Personen vornimmt (Passivverwaltung).

a) Problemaufriss. Handelt einer von mehreren Mietern/Vermieter alleine oder tritt nur in seiner Person eine den Vertrag oder eine Forderung berührende Tatsache ein, stellen sich **zwei Fragen**:

- Die erste ist materiell-rechtlicher Natur: Ist es möglich, dass Rechtsfolgen auch nur gegenüber einer Person einer Parteienmehrheit eintreten können (mögliche **Einzelwirkung**) oder müssen Rechtsfolgen sich stets auf alle Personen erstrecken (notwendige **Gesamtwirkung**)?
- Die zweite betrifft das **Verfahren** der Einwirkung auf die Vertragsrechte: Werden Rechtsfolgen – sei es mit Einzel- oder mit Gesamtwirkung – nur ausgelöst, wenn am Änderungsverfahren sämtliche Parteien beteiligt sind?

³⁷³ Siehe Staudinger/v. Proff, BGB, 2021, § 744 Rn. 36 mN.

³⁷⁴ BGH III ZR 255/68, NJW 1971, 1265.

³⁷⁵ BGH XII ZR 25/09, NJW 2011, 61 Rn. 20 (Kündigung eines Mietvertrags); allg. Nordhues, Die Bruchteilsgemeinschaft auf Vermieterseite (2024), S. 78 ff.

³⁷⁶ BGH VIII ARZ 1/97, NJW 1997, 3437.

³⁷⁷ Neuner BGB AT § 33 Rn. 36.

³⁷⁸ Zur Bedeutung einer Empfangsvollmacht in einem DDR-Mietvertrag s. AG Lichtenberg MM 2001, 355.

³⁷⁹ BGH VIII ARZ 1/97, NJW 1997, 3437 (3440).

³⁸⁰ Staudinger/Bieder BGB, 2022, Anh. zu §§ 305–310 Rn. E 31; vgl. auch BGH VIII ARZ 1/97, NJW 1997, 3437 (3440).

³⁸¹ Behrens, Beteiligung mehrerer Mieter am Mietverhältnis, 1989, S. 206.

³⁸² KG NJOZ 2018, 1450 (Geschäftsraum); OLG Celle WuM 1990, 103 (Wohnraum).

³⁸³ KG GE 2004, 753; OLG Düsseldorf ZMR 2008, 44, jeweils zur Gewerberaummiete; Artz/Börstinghaus, AGB in der Wohnraummiete, Rn. B 15.

³⁸⁴ Vgl. BGH III ZR 72/88, NJW 1989, 2383 (2384).

- 228 Die §§ 535 ff. beantworten diese Fragen nicht, weshalb es der Anwendung allg. Grundsätze bedarf. Diese **allg. Grundsätze** sind aber ihrerseits in den §§ 420 ff. nicht vollständig und dort zudem auf hohem Abstraktionsniveau kodifiziert. Die Bedeutung von Einzelregelungen (zB § 351) und die Konkurrenz zum Gemeinschaftsrecht (insbes. §§ 741 ff.) runden das komplexe Gesamtbild ab.³⁸⁵ In das rechtliche Dickicht fällt aber erstes Licht, wenn man **zwei Typen von Rechtshandlungen** unterscheidet³⁸⁶: Solche, die auf den Mietvertrag als Ganzes (vertragsmodifizierende Handlungen) einwirken und solche, die nur einzelne Forderungen aus dem Vertrag (forderungsmodifizierende Handlungen) betreffen. Diese Differenzierung beruht darauf, dass die **§§ 420 ff.** nur Forderungen, nicht hingegen den Vertrag, behandeln³⁸⁷, auch wenn eine Forderungsänderung letztlich zwingend auch immer den Vertrag berührt³⁸⁸.
- 229 Die **Abgrenzung** zwischen **vertrags- und forderungsmodifizierender Handlung** bereitet Schwierigkeiten, wenn mit Wirkung für die Zukunft auf die Pflichten aus § 535 eingewirkt, also etwa die Miete verändert oder das Gebrauchsrecht modifiziert wird. Die pro rata temporis fällig werden Mieten sind einzelne Forderungen – die Gebrauchsgewährungspflicht (→ Rn. 749) bündelt letztlich eine Vielzahl von Forderungen. Beide Pflichtenkreise sind deshalb und angesichts ihrer Dauerwirkung keine nach § 432 zu beurteilende Forderungs-, sondern eine Vertragsmodifizierung.
- 230 **b) Vertragsmodifizierungen.** Angesichts des Verbots des Vertrags zu Lasten Dritter ist es offensichtlich, dass ein **Aufhebungsvertrag** der Zustimmung aller Parteien bedarf. Probleme bereiten hingegen Konstellationen, in denen der Mietvertrag lediglich geändert wird.
- 231 **aa) Die Position der hM.** Nach hM gilt bei dauerwirkenden Vertragsänderungen eine **notwendige Gesamtwirkung**, die zudem nur bei **Beteiligung sämtlicher Vertragsparteien** eintritt, wobei die gegenseitige Vertretung selbstverständlich möglich ist (dazu → Rn. 219). Im Einzelnen:
- 232 Die **Kündigung** ist nach hM wegen der Einheitlichkeit des Mietvertrags nur durch und mit Wirkung gegenüber allen Vertragspartnern möglich.³⁸⁹ Deshalb soll auch der Verlust des Kündigungsrechts in der Person eines Mieters der Kündigung entgegen stehen.³⁹⁰ Ob der Vermieter den Mietvertrag insgesamt kündigen kann, wenn der **Kündigungsgrund** nur in der Person eines Mieters eintritt, ist nach Ansicht des BGH durch Auslegung der Kündigungsregelung zu bestimmen.³⁹¹ Gleiches gilt für ein Sonderkündigungsrecht auf Mieterseite.³⁹² Herrschend ist, dass es für die Kündigung durch den Vermieter nach § 543 ausreicht, wenn in der Person eines von mehreren Mietern ein Kündigungsgrund eintritt (dazu auch → Rn. 251).³⁹³ Herrschend ist auch, dass es beim Eigenbedarf ausreicht, wenn in der Person eines Vermieters dieser Grund besteht.³⁹⁴
- 233 Der Anspruch auf Zustimmung zur **Mieterhöhung** zur Ortsüblichkeit besteht nach Ansicht des BGH nur gegenüber allen Mietern gemeinsam. Das begründet der BGH mit der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses und damit, dass alle Mitmieter gemeinschaftlich die Mieterseite des bestehenden Mietverhältnisses bilden.³⁹⁵ Sowohl das Zustimmungsverlangen³⁹⁶ als auch eine Erhöhungsklage³⁹⁷ müssen daher gegen sämtliche Mieter gerichtet sein. In Sonderfällen hilft der BGH mit § 242.³⁹⁸ Zur **Modernisierungsmieterhöhung** fehlen obergerichtliche Entscheidungen. Es dürfte aber – indes nicht näher begründete – allg. Meinung sein, dass die nur einem Mieter gegenüber erklärte Erhöhung keine Wirkung hat.³⁹⁹
- 234 Auch zu anderen Handlungen, die den Vertrag als Ganzes betreffen, finden sich Stellungnahmen. Der Mitwirkung aller Parteien bedarf die **Austrittsvereinbarung**, nach der eine von ihnen aus dem Vertrag ausscheiden soll.⁴⁰⁰ Der **Härtefallwiderspruch** soll von und gegenüber allen Mietern/Vermietern zu erklären sein.⁴⁰¹ Den Anspruch auf **Untervermietungserlaubnis** müssen alle Mieter

³⁸⁵ Zum Zusammenspiel zwischen den § 432 und §§ 741 ff. siehe Nordhues, Die Bruchteilsgemeinschaft auf Vermieterseite (2024), S. 36 ff.

³⁸⁶ Jacoby ZMR 2001, 409 (416).

³⁸⁷ Esser/Schmidt, Schuldrecht, § 39 II 1a; Streyll NZM 2011, 377 (383).

³⁸⁸ Hau, Vertragsanpassung und Anpassungsvertrag (2003), S. 38 mN.

³⁸⁹ BGH VIII ZR 92/57, NJW 1958, 421; VIII ZR 14/04, NJW 2005, 1715; VIII ZR 263/09, NJW 2010, 1965 Rn. 7; XII ZR 34/12, NJW 2013, 3232 Rn. 18.

³⁹⁰ BGH VIII ZR 88/70, NJW 1972, 249.

³⁹¹ BGH VIII ZR 92/57, NJW 1958, 421, zu § 19 KO aF (Frage verneint).

³⁹² BGH XII ZR 34/12, NJW 2013, 3232, zu § 109 Abs. 1 S. 1 InsO (Frage bejaht).

³⁹³ OLG Düsseldorf ZMR 1987, 423; LG München I ZMR 2018, 47.

³⁹⁴ OLG Karlsruhe NJW 1990, 3278; Jacoby ZMR 2001, 409 (416).

³⁹⁵ BGH VIII ZR 124/03, NJW 2004, 1797.

³⁹⁶ BGH VIII ARZ 1/97, NJW 1997, 3437.

³⁹⁷ BGH VIII ZR 124/03, NJW 2004, 1797.

³⁹⁸ BGH NJW 2004, 1797 (Vermieter schließt mit ausgezogenem Mieter einen Aufhebungsvertrag, dem der andere Mieter nicht zustimmt; dieser Mieter beruft sich auf die Unzulässigkeit der Einzelklage).

³⁹⁹ LG Berlin GE 2011, 1555; AG Spandau 14 C 215/12, juris; aus der Literatur Staudinger/V. Emmerich, 2024, § 559b Rn. 3.

⁴⁰⁰ BGH VIII ZR 105/17, NJW 2018, 2397 Rn. 24.

⁴⁰¹ MüKoBGB/Häublein § 574b Rn. 2.

geltend machen⁴⁰², indes soll es für den Anspruch ausreichen, wenn nur ein Mieter ein berechtigtes Untervermietungsinteresse hat.⁴⁰³ Beim **Fortsetzungswiderspruch** soll das Handeln eines von mehreren Vermietern hingegen Gesamtwirkung haben.⁴⁰⁴

Diese hM kann man auf eine These verdichten: Rechtsfolgen, die den Mietvertrag als Ganzes 235 modifizieren, können nur mit **einheitlicher Wirkung** gegenüber allen Parteien ausgelöst werden. Diese These von der notwendigen Gesamtwirkung ist materiell-rechtlicher Natur. Aus ihr zieht die hM eine **verfahrensmäßige Konsequenz**: Auf die Änderung des Vertrags abzielende Handlungen müssen unter Beteiligung sämtlicher Vertragsparteien vorgenommen werden. Das Prinzip der notwendigen Gesamtwirkung ist nach hM aber nicht zwingend. Die Parteien können daher eine **Einzelwirkung vereinbaren**. Das wird teilweise für die Möglichkeit der Teilkündigung bei Vermietung an studentische Wohngemeinschaften vertreten.⁴⁰⁵ Umstritten ist, ob es gegen § 307 Abs. 1 S. 1 verstößt, wenn in **Vermieter-AGB** unter Aufhebung des Verfahrensprinzips, nach dem an Vertragsänderungen sämtliche Parteien beteiligt sein müssen, Gesamtwirkung angeordnet wird („Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung genügt es, wenn sie gegenüber einem Mieter abgegeben wird“).⁴⁰⁶

bb) Stellungnahme. Es existiert **kein allgemeines Prinzip**, nach dem Vertragsänderungen notwendigerweise Gesamtwirkung haben oder verfahrensmäßig stets unter Beteiligung sämtlicher Personen ausgelöst werden müssen.⁴⁰⁷ Das zeigt etwa für die Miete § 1568a Abs. 3 S. 1 Nr. 1, weshalb insbesondere § 351 S. 1 nicht Ausdruck eines allg. Prinzips ist – denn anders als der Rücktritt wirkt die Kündigung nur in die Zukunft. Die Lösungen sind daher problem- und normbezogen zu entwickeln.

Die **These von der notwendigen Gesamtwirkung** schützt bei der **Kündigung** das Interesse der 237 Parteien am Bestand ihrer personellen Struktur, da sie die Austritt- oder Herausündigung einer Mietvertragspartei verbietet. Gleiches gilt für eine Austrittsvereinbarung. Das ist im Ausgangspunkt eine überzeugende Bewertung.⁴⁰⁸ Entgegen der hM ist aber eine Ausnahme⁴⁰⁹ zu machen, wenn nur einer von mehreren Mietern einen Kündigungsgrund gibt. Eine Kündigung mit Gesamtwirkung ist in diesem Fall nämlich ebenso überschießend wie das Ergebnis, dass eine Kündigung ausscheidet. Die richtige Lösung liegt vielmehr darin, eine Herausündigung des Störers anzuerkennen.

Auch bei **anderen Änderungen** mit Dauerwirkung stellen sich **zwei Fragen**. Erstens: Sind 238 Vertragsänderungen mit Einzelwirkung per se unwirksam? Zweitens, wenn man die erste Frage verneint: Können die mietrechtlichen Änderungsvorschriften solche auslösen?

Die erste Frage betrifft die **Grenzen der Vertragsfreiheit**. Als Beispiele diene eine Vereinbarung, 239 in der V dem M1 den barrierefreien Umbau des Bades gestattet. Wenn M1 von diesem Recht Gebrauch macht, kann dies zwar Störungen des Gebrauchsrechts des M2 auslösen, etwa wenn M1 die Badewanne durch eine barrierefreie Dusche ersetzt. Das macht die Vereinbarung aber nicht zu einem nichtigen Vertrag zu Lasten Dritter. Die erste Frage ist daher zu verneinen.

Bei der zweiten Frage geht es darum, ob die mietrechtlichen Änderungsvorschriften auch auf eine 240 Vertragsänderung mit **Einzelwirkung** gerichtet sind. Das darf nicht grundsätzlich verneint werden. Denn es gibt innerhalb einer Mieter-/Vermietermehrheit kein allgemeines Interesse, dass sich ihre Rechte und Pflichten gleichmäßig entwickeln müssen. Ob eine Einzelwirkung möglich ist, muss vielmehr durch Auslegung der konkreten Änderungsnorm entschieden werden. Die auf die Änderung des Gebrauchsrechts abzielenden Ansprüche der Mieter (§§ 553, 554) etwa sind regelmäßig nicht auf eine Einzelwirkung gerichtet. Dem steht die nach den Vorschriften erforderliche Interessenabwägung entgegen. Bei den Mieterhöhungsregelungen ist eine Auslegung, die eine Einzelwirkung verbieten würde, hingegen entgegen der hM nicht überzeugend. Deshalb kann etwa der Vermieter nur einen von mehreren Mietern auf Zustimmung zur Mieterhöhung in Anspruch oder ihm gegenüber nach §§ 559, 560 die Miete anpassen. Die durch eine Modernisierung erfolgende Veränderung des Gebrauchsrechts (→ Rn. 156) tritt hingegen nicht in der Person eines Mieters ein; sie hat daher notwendigerweise Gesamtwirkung.

c) Forderungsmodifizierung. Bei der Einwirkung auf konkrete mietvertragliche Forderungen – 241 etwa dem Verzicht auf einen Zahlungsanspruch – kommen, wenn die Parteienmehrheit nicht gemeinschaftlich handelt, drei Wirkungen in Betracht: **Einzelwirkung, Gesamtwirkung oder Nichtwirkung**.

⁴⁰² LG Berlin GE 2016, 1280.

⁴⁰³ LG Berlin II ZMR 2024, 378 (Revision BGH VIII ZR 11/24).

⁴⁰⁴ OLG Rostock NZM 2004, 423; Nordhues, Die Bruchteilsgemeinschaft auf Vermieterseite (2024), S. 194.

⁴⁰⁵ Staake/von Bressendorf Wohngemeinschaften-HdB/von Bressendorf § 18 Rn. 35.

⁴⁰⁶ KG NJW-RR 1986, 173 (wirksam); LG München I ZMR 2017, 5 (unwirksam).

⁴⁰⁷ Vgl. BGH XI ZR 482/15, NJW 2017, 243 zum Verbraucherwiderruf; näher Lehmann-Richter, PiG 111 (2022), 1 (4 f.).

⁴⁰⁸ Anders Fervers PiG 114 (2025), 135, der für eine umfassende Einzelwirkung plädiert.

⁴⁰⁹ Näher Lehmann-Richter PiG 111 (2022), 1 (5 f.).

- 242 **aa) Die Position der hM.** Nach Ansicht des BGH ist eine **Einzelwirkung möglich**. Dies wirkt sich im Verfahren so aus, dass eine forderungsändernde Handlung auch gegenüber einzelnen Mietern/Vermietern vorgenommen werden kann (These von der möglichen Einzelwirkung). Im Einzelnen:
- 243 Über **Betriebskosten** kann der Vermieter nach Ansicht des BGH auch nur gegenüber einem Mieter mit der Wirkung abrechnen, dass nur diesem gegenüber ein Nachzahlungsbetrag fällig wird.⁴¹⁰ Denn § 425 zeige, dass die Gesamtschuld vom Grundgedanken der Einzelwirkung geprägt sei.⁴¹¹ Die **Rüge** nach § 556g Abs. 2 kann ein einzelner Mieter mit Rechtswirkung aussprechen. Das begründet der BGH zum einen mit der Rechtsnatur der Rüge, zum anderen mit dem Normzweck.⁴¹² Die Einzelrüge hat, was der BGH nicht näher begründet und was vom Grundsatz des § 425 abweicht, Gesamtwirkung, löst also auch einen Zahlungsanspruch des nichttrügenden Mieters aus.⁴¹³
- 244 Zur **Modernisierungsankündigung**, die zur Durchsetzbarkeit des Duldungsanspruchs führt⁴¹⁴ und damit forderungsbezogen ist, fehlt Rechtsprechung. Nach einer nicht näher begründeten Literaturansicht muss die Modernisierungsankündigung aber, um wirksam zu sein, von und gegenüber allen Vermietern/Mietern erklärt werden.⁴¹⁵
- 245 **bb) Stellungnahme.** Die hM, die eine Einzelwirkung für möglich hält, überzeugt. Personenmehrheiten auf Gläubiger- oder Schuldnerseite einer Forderung sind in den §§ 420 ff. allgemein geregelt. Diese Regelungen, die zwischen Einzel- und Gesamtwirkung unterscheiden und denen die Nichtwirkung einer Tatsache fremd ist, gelten auch im Mietrecht.⁴¹⁶ Die Wirkung von Einzeltatsachen – also solchen, die nur in der Person eines von mehreren Schuldern/Gläubigern eintreten – regeln die §§ 422–425 (Gesamtschuld), § 429 (Gesamtgläubigerschaft) sowie § 432 (Mitgläubiger). Danach gilt im Einzelnen:
- 246 **(1) Mietermehrheiten.** Mehrere Mieter sind Gesamtschuldner des Anspruchs aus § 535 Abs. 2.⁴¹⁷ Die **Mahnung** nur eines Mieters etwa wirkt daher nur gegen diesen (§ 425 Abs. 2). Gleiches gilt nach § 425 Abs. 1 für die **Betriebskostenabrechnung**.⁴¹⁸ Die Einwendung eines Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung hat Einzelwirkung; gleiches gilt für den Beginn des Laufs der Einwendungsfrist.⁴¹⁹ Gesamtschuldner sind mehrere Mieter auch hinsichtlich des Anspruchs auf Rückgabe der Mietsache aus § 546 Abs. 1⁴²⁰, der Leistung einer Kautions und regelmäßig auch bei Nebenpflichten wie der zur Mängelanzeige.⁴²¹ Die **Erfüllung** dieser Pflichten durch einen von ihnen hat daher Gesamtwirkung, § 422 Abs. 1. Zur Pflicht, schonend mit der Mietsache umzugehen → Rn. 952.
- 247 Bei der Pflicht zur **Duldung** von **Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen**, die durch die Ankündigung konkretisiert wird (→ Rn. 155), handelt es sich hingegen um eine kumulierte Schuld mehrerer Mieter.⁴²² Daraus folgt, dass der Vermieter einerseits gegenüber jedem Mieter einzeln durch Ankündigung die Duldungspflicht auslösen kann, andererseits die Einzelankündigung keine Gesamtwirkung hat. Härteeinwände einzelner Mieter haben nur Einzelwirkung, was sich praktisch selten auswirkt. Denn zum einen kann sich der Mieter nach § 555d Abs. 2 S. 1 auf Härtegründe seiner Familienangehörigen/Angehörigen seines Haushaltes berufen. Zudem wird beim Härtegrund nur in der Person eines Mieters die Durchführung der Baumaßnahme regelmäßig scheitern, was dann zu einer faktischen Gesamtwirkung führt.
- 248 Mehrere Mieter sind Mitgläubiger (§ 432) des **Gebrauchsgewährungsanspruchs** aus § 535 Abs. 1.⁴²³ Dessen Modifikation ist aber wegen der einhergehenden Dauerwirkung keine nach § 432 Abs. 2 zu beurteilende Forderungs-, sondern eine Vertragsänderung (→ Rn. 229). Mitgläubiger sind die Mieter auch hinsichtlich anderer Forderungen, etwa auf **Rückzahlung überzahlter Miete**⁴²⁴ oder der Kautions. Auch beim Anspruch auf Abrechnung der Betriebskosten besteht **Mitgläubigerschaft**, weshalb die übrigen Mieter nach Zugang der Abrechnung bei einem von ihnen weiterhin die Abrechnung verlangen können.⁴²⁵

⁴¹⁰ BGH VIII ZR 263/09, NJW 2010, 1965 Rn. 8.

⁴¹¹ BGH VIII ZR 263/09, NJW 2010, 1965 Rn. 8.

⁴¹² BGH VIII ZR 45/19, NZM 2020, 551 Rn. 98.

⁴¹³ BGH VIII ZR 45/19, NZM 2020, 551 Rn. 25.

⁴¹⁴ Etwa MüKoBGB/Artz § 555b Rn. 3.

⁴¹⁵ Böstinghaus/Siegmund/Böstinghaus § 555c Rn. 4.

⁴¹⁶ BGH VIII ZR 263/09, NJW 2010, 1965 Rn. 9 (Betriebskostenabrechnung); aus der Literatur Jacoby ZMR 2001, 409 (416).

⁴¹⁷ BGH VIII ZR 263/09, NJW 2010, 1965 Rn. 7.

⁴¹⁸ BGH VIII ZR 263/09, NJW 2010, 1965.

⁴¹⁹ Streyl NZM 2011, 377 (390).

⁴²⁰ BGH VIII ARZ 4/95, NJW 1996, 515.

⁴²¹ Jacoby ZMR 2001, 409 (417).

⁴²² Vgl. AG Hamburg BeckRS 2020, 52435.

⁴²³ Jacoby ZMR 2001, 409 (415); Streyl NZM 2011, 377 (383).

⁴²⁴ BGH VIII ZR 45/19, NZM 2020, 551 Rn. 39, Nettomiete; BGH VIII ZR 230/21, NJW-RR 2023, 373 Rn. 63, Betriebskosten.

⁴²⁵ BGH VIII ZR 263/09, NJW 2010, 1965 lässt dies offen.