

## Grundsätzlich zum Mietvertrag

Der Bundesgerichtshof hatte im Jahre 1993 in einer Entscheidung eindeutig klar gestellt, dass ein Mietvertrag ein zivilrechtlicher Vertrag über die Überlassung einer beweglichen oder unbeweglichen Sache gegen Zahlung eines Entgeltes ist. Dabei ist vollkommen gleichgültig, ob der Vermieter gleichzeitig Eigentümer der Sache ist.

Obwohl nach der o. g. Entscheidung die Gebrauchsüberlassung gegen Zahlung eines Entgeltes im Mittelpunkt steht, bedeutet dies nicht in jedem Falle, dass es immer um regelmäßig wiederkehrende Geldzahlungen als Gegenleistung geht. Vielmehr können auch beliebig andere Leistungen als Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung durch den Vermieter gewährt werden. So beispielsweise Dienstleistungen, Werkleistungen oder Warenlieferungen.

Fast jeder hat bereits einmal einen Mietvertrag, insbesondere über Wohnraum abgeschlossen, ob zur alleinigen Nutzung oder gemeinsam mit dem Lebenspartner oder Ehegatten. Für den Abschluss eines Mietvertrages ist keine besondere Form vorgesehen. Er kann beispielsweise mündlich oder auch schriftlich geschlossen werden, wichtig hierbei ist jedoch, dass sich die Mietvertragsparteien über den wesentlichen Inhalt des Mietvertrages, nämlich über den Mietgegenstand und die Entgeltlichkeit der Überlassung des Mietgegenstandes geeinigt haben. Auch wenn im Mietvertragsrecht nicht ausdrücklich im Gesetz festgehalten wurde, dass für den Fall, in dem ein konkreter Mietzins zwischen den Parteien nicht vereinbart worden ist, eine ortsübliche Miete als vereinbart gilt, so hat dies der Bundesgerichtshof jedoch bereits in analoger Anwendung der Vergütungsregelungen im Dienstvertragsrecht als legitim angesehen.

Nur für einige, gesetzlich ausdrücklich genannte Fälle, so beispielsweise für Mietverträge, die über eine längere Laufzeit als ein Jahr andauern sollen, ist die Schriftform vorgesehen. Wird diese nicht beachtet, gilt der Mietvertrag, statt für die vereinbarte Laufzeit, als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann erstmals zum Ende des ersten Mietjahres und danach jeder Zeit gekündigt werden.

Besondere Probleme treten in der Regel auf, wenn auf Vermieterseite mehrere als Vermieter auftreten bzw. auf Mieterseite mehrere die Mietwohnung anmieten wollen. Grundsätzlich verhält es sich so, dass derjenige oder diejenigen, die den Mietvertrag als Vermieter oder als Mieter unterschrieben haben, als Vertragspartner auf der einen oder der anderen Seite anzusehen sind.

So führt also die Unterzeichnung eines Mietvertrages durch nur einen Lebenspartner, einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft in der Regel nicht zu einer Bindung des anderen Partners dieser nichtehelichen Lebensgemeinschaft in dem Mietvertrag. Etwas anders wurde dies allerdings bereits bei Ehegatten gesehen, wo beide Ehegatten als Mieter der Wohnung in der Vertragsurkunde aufgeführt sind, jedoch nur ein Ehegatte den Mietvertrag unterzeichnete. Da es jedoch gerade in diesen Fällen bisher keine eindeutige Rechtsprechung gibt, ist dies von Fall zu Fall besonders zu prüfen.

Haben jedoch beide Lebenspartner oder beide Ehegatten den Mietvertrag unterzeichnet, sind auch beide Mieter der Wohnräume geworden, woraus folgt, dass beide ihr Besitzrecht aus einem einheitlichen Mietverhältnis herleiten und der Kreis der Rechte und Pflichten, unteilbar ist. Die Einheitlichkeit des Mietverhältnisses hat insbesondere auch zur Folge, dass Mieterhöhungserklärungen oder auch Kündigungen von sämtlichen Personen, der einen Vertragsseite gegenüber allen Personen der anderen Vertragsseite, zu erklären sind. Sind also Ehegatten oder Lebenspartner Mieter einer Wohnung, können diese nur gemeinsam, d. h. durch Erklärung beider, das Mietverhältnis beenden.

Die alleinige Kündigung durch einen der Ehegatten oder Lebenspartner hat die Unwirksamkeit der Kündigung zur Folge, weshalb das Mietverhältnis auch ohne Willen des kündigenden Ehegatten oder Lebenspartners mit beiden fortgesetzt wird.

Aus diesem Grunde ist es gerade für Partner einer (nicht)ehelichen Lebensgemeinschaft von besonderer Bedeutung, dass im Falle einer Krise, der Lebensgemeinschaft und dem Auszug eines der Beteiligten aus der vormals gemeinsamen Wohnung eine Regelung herbeigeführt wird, die das Mietverhältnis, zumindest für den Ausziehenden beendet und dieser auch aus den Pflichten als Mieter des vormals einheitlich eingegangenen Mietverhältnisses entlassen wird. Eine solche Regelung kann durch eine dreiseitige Vereinbarung herbeigeführt werden, an der der andere Lebensgefährte, der das Wohnungsmietverhältnis fortsetzen will, der Vermieter und der Ausscheidende mitwirken müssen.

Im Rahmen einer Ehescheidung kann diese Regelung auch durch einen Antrag auf Zuweisung der Ehewohnung an den verbleibenden Ehegatten, innerhalb der Hausratsteilung erfolgen. Sofern eine Regelung in vorgenannter Art zum Ausscheiden eines der Mieter nicht vorgenommen wird, kann dies für diesen früheren Mieter und früheren Lebensgefährten des verbleibenden Mieters weitreichende Folgen haben, die einerseits darin bestehen, dass auch er als Gesamtschuldner für etwaige Mietrückstände des anderen haftet und ggf. bei Auszug des anderen Lebenspartner auch für etwaige Schäden an der Mietwohnung oder im Zusammenhang mit nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen, durch den Vermieter in Anspruch genommen wird.

Jörg Schläbe