

► Gerichtsstand

Streit aus Anlass eines Mietverhältnisses: kein Fall des § 29a ZPO

| Ansprüche im Verhältnis mehrerer Mieter untereinander aus Anlass eines Mietverhältnisses über Räume werden nicht von § 29a Abs. 1 ZPO erfasst (BayObLG 18.11.20, 101 AR 119/20, Abruf-Nr. 220993). |

Das BayObLG musste in einem Bestimmungsverfahren nach § 36 Abs. 2 ZPO i. V. m. § 9 EGZPO prüfen, ob der ausschließliche Gerichtsstand des § 29a ZPO beim Streit eines ausgeschiedenen und eines neuen Mieters über die Kautionsanwendbar ist. Das BayObLG verneint dies, wenn es nicht um Ansprüche aus dem Mietverhältnis geht, sondern um solche aus der Vereinbarung zwischen den Parteien zum Ausgleich der Mietsicherheitsleistung. Solche Ansprüche im Verhältnis von Mietern untereinander werden von der Vorschrift nicht erfasst. Die Auswahl unter den in Betracht kommenden Gerichten erfolge nach Zweckmäßigkeit und Prozessökonomie. Auszuwählen sei ein Gericht, an dem die Antragsgegner ihren allgemeinen Gerichtsstand (§§ 12, 13 ZPO) haben.

MERKE | Beim Gerichtsstand des § 29a ZPO muss es um Ansprüche aus einem Mietverhältnis gehen. Eine Kautionsvereinbarung – wie hier – wird zwar aus Anlass des Mietverhältnisses geschlossen, begründet aber selbst keines.

► Wohnraummiete

Erhöhungsverlangen: Vergleichswohnung genau zu bezeichnen

| Bei einem Erhöhungsverlangen muss der Vermieter die Vergleichswohnung so genau bezeichnen, dass der Mieter diese ohne Nachforschungen aufsuchen kann (AG Pinneberg 23.7.20, 80 C 14/20, Abruf-Nr. 220994). |

Hierzu gehört nach Ansicht des AG die exakte postalische Anschrift, also Ort, Straße und Hausnummer. Sind unter der betreffenden Anschrift mehrere Wohnungen zu finden, muss der Vermieter weitere Angaben machen, die eine eindeutige Identifizierung der Wohnung erlauben. Andernfalls entspricht ein Mieterhöhungsverlangen nicht den Anforderungen des § 558a BGB und eine Zustimmungsklage ist unzulässig. Kommen mehrere Wohnungen unter der Anschrift als Bezugsobjekt in Betracht, muss der Vermieter konkreter werden. Hier hat er sich auf Objekte in Mehrfamilienhäusern bezogen. Das hätte allenfalls ausgereicht, wenn nur eine Wohnung pro Stockwerk existiert hätte. Das hatte der Mieter bestritten, worauf der Vermieter keine weiteren Angaben machte, also seiner Darlegungs- und Beweislast nicht nachkam.

Beachten Sie | Die örtliche Identifizierung der Vergleichswohnungen ist Mindestvoraussetzung für die Mieterhöhung nach § 558a BGB. Wird das Erhöhungsverlangen mit drei Vergleichswohnungen begründet, muss der Mieter die Möglichkeit haben, die behauptete Vergleichbarkeit zu prüfen (BGH 18.12.02, VIII ZR 72/02, Abruf-Nr. 030410). Interne Unterscheidungsmerkmale des Vermieters wie Wohnungsnummern reichen nicht aus, es sei denn, sie sind nach außen hin dokumentiert (z. B. Wohnungsplan im Treppenhaus, Nummern an den Türen oder dem Klingelbrett).



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 220993

Kautionsvereinbarung: kein Anspruch i. S. v. § 29a ZPO



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 220994

Vergleichswohnungen exakt angeben



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 030410

MERKE | Bei Problemen, die Vergleichswohnungen zu konkretisieren, sollte der Vermieter-Anwalt erwägen, für das Mieterhöhungsverlangen auf eine der übrigen, in § 558a BGB genannten Bezugspunkte abzustellen (Mietspiegel, Auskunft einer Mieterdatenbank, Sachverständigengutachten).

► Entlassung aus Mietvertrag

Mieterwechsel in der Wohngemeinschaft

| Ein Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zur Entlassung eines Mieters einer Wohngemeinschaft (WG) aus dem Vertrag besteht nicht, wenn es im Laufe des Mietverhältnisses durch mehrere Nachtragsvereinbarungen jeweils zu einem Austausch von Mitmietern gekommen ist (AG Regensburg 21.10.20, 3 C 1003/20, Abruf-Nr. 220995). |

Das AG musste über das Entlassen einer Mieterin aus einem Wohnraummietverhältnis entscheiden. Vermietet war eine Drei-Zimmer-Wohnung an drei Mieterinnen. In der Folge kam es zu mehreren Mieterwechseln. Hierzu schloss die Vermieterin jeweils Nachtragsvereinbarungen, in denen sie die Aufhebung des Mietvertrags für die ausscheidende Mietpartei und den Eintritt der Neumieterin dokumentierte. Als eine Mieterin kündigte, ohne dass ein Nachmieter präsentiert wurde, kam es zum Streit. Vor Gericht verlangten die drei Mieterinnen, die Vermieterin solle der Entlassung der Mitmieterin aus dem Vertrag zustimmen.

Beachten Sie | Bei Bestehen einer WG kann eine GbR i. S. d. §§ 705 ff. BGB Wohnungsmieterin sein. Es muss sich dafür um eine Außen-GbR und nicht bloß um eine Innen-GbR handeln, da nur die Außen-GbR (teil-)rechtsfähig ist (seit BGH 29.1.01, II ZR 331/00). Ob eine Außen-GbR als Mieterin auftritt oder eine schlichte Mehrheit von Mietern besteht, muss durch Auslegung des Mietvertrags (§§ 133, 157 BGB) entschieden werden. Im Zweifel wird nur eine Mehrheit von Mietern vorliegen (MüKo/Häublein, BGB, § 535 Rn. 49). Werden alle Personen, die in der Wohnung leben sollen, namentlich aufgezählt, spricht dies für die Vermietung an eine bloße Personenmehrheit, d. h., es liegt eine einheitliche Vertragsbeziehung vor.

Vorliegend sei der Mietvertrag mangels konkreter Anhaltspunkte mit einer Personenmehrheit abgeschlossen worden. Das Mietverhältnis könne daher nur einheitlich gekündigt werden. Ein Ausscheiden einer Mieterin sei hier mit Blick auf die vorherigen Nachträge und eine gewisse Fluktuationseignetheit nur aufgrund einer Vertragsübernahme unter Zustimmung der anderen Mieter möglich gewesen. Nur auf dieser Basis könne ein Mieter – ohne dass das gesamte Mietverhältnis gekündigt werde – wirksam ausscheiden. Hieran scheiterte es aber, weil nicht sämtliche Mieter zugestimmt hatten.

PRAXISTIPP | Ein Zustimmungsanspruch kann bestehen, wenn eine WG von Beginn an auf Fluktuation angelegt ist (vgl. LG Berlin 9.2.10, 65 S 475/07) oder wenn der Austausch von Mietern über längere Zeit geduldet wird (MüKo/Häublein, a. a. O., Rn. 50). Um einen Zustimmungsanspruch zu verhindern, sollte der Vermieter eine ausdrückliche Regelung in den Vertrag aufnehmen.



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 220995

**GbR oder bloße
Mietermehrheit?**

**Mieter müssen
zustimmen**