Handbuch Geschäfts- und Wohnraummiete

Bearbeitet von
Herausgegeben von Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt, und Hans-Jörg Kraemer, Richter am Bundesgerichtshof a.D., und Gerhard Treier, Michael Drasdo, Rechtsanwalt, Dr. Fritz Drettmann, Rechtsanwalt und Notar, Dirk Ehlert, Präsident des Landgerichts a.D., Jost Emmerich, Richter am Oberlandesgericht, Hubert Fleindl, Vorsitzender Richter am Landgericht, Bernhard Gramlich, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht, Dr. Peter Günter, Richter am Bundesgerichtshof, Dr. Hans-Georg Jatzek, Steuerberater, Dr. Torsten Landwehr, Richter am Oberlandesgericht, Prof. Dr. Wolfgang Lüke, LL.M., Rechtsanwalt, Christian Osten, Regine Paschke, Vorsitzende Richterin am Landgericht, Dr. Benjamin Schindler, Richter am Landgericht, Peter Schüller, Rechtsanwalt, und Dr. Michael Schultz, Rechtsanwalt und Notar

ausüben; danach erlischt die Optionsbefugnis. Geht jedoch die Kündigungserklärung dem Mieter erst unmittelbar vor Ablauf der Kündigungsfrist zu, bewirkt die unverzüglich erklärte Option des Mieters die Vertragsverlängerung.[663]

In der **Fortsetzung des Mietgebrauchs** sowie Zahlung und Entgegennahme der Miete liegt, sofern die Parteien dies nicht ausdrücklich vereinbart haben, **keine stillschweigende Ausübung des Optionsrechts,** denn dieses Verhalten lässt nicht darauf schließen, dass der Mieter oder der nicht widersprechende Vermieter sich für die Optionszeit binden wollten.[664] Vielmehr deutet dies darauf hin, dass die Parteien lediglich die Rechtsfolgen des § 545 BGB herbeiführen wollten.[665] **443**

Eine in Unkenntnis des Eigentümerwechsels **gegenüber dem früheren Vermieter rechtzeitig ausgeübte Option** ist gem. §§ 407, 412 BGB gegenüber dem neuen Vermieter wirksam.[666]

c) Optionsklauseln. Bei Mietverträgen über Wohnraum wird eine Optionsabrede **selten** sein. Zeitmietverträge sind nur unter den engen Voraussetzungen des § 575 BGB zulässig, so dass ein Regelungsbedürfnis für eine Vertragsverlängerung nicht besteht. **444**

Dagegen enthalten Mietverträge über **Geschäftsräume** häufig **Optionsklauseln.** Bei der Vertragsgestaltung[667] sind eindeutige Regelungen zu empfehlen. **445**

Die Verlängerungsoption bedarf der in § 550 Satz 1 BGB vorgeschriebenen **Schriftform,** sofern durch Ausübung der Option der Mietvertrag auf eine Zeit von länger als einem Jahr verlängert wird (→ 432). **446**

In der Optionsklausel sollten zudem die Schriftform für die Optionserklärung vereinbart sowie die **Frist für die Ausübung** der Option vertraglich festgelegt werden. Nur so können sich Vermieter und Mieter rechtzeitig auf die Beendigung eines Geschäftsraummietverhältnisses einrichten, wenn in der vertraglich festgelegten Frist die Option nicht ausgeübt wird. **447**

Im Übrigen wird die Option für befristete Mietverträge **ohne** Verlängerungsklausel **und** für befristete Mietverträge **mit Verlängerungsklausel** unterschiedlich zu regeln sein. **448**

Bei einem befristeten Mietvertrag mit Verlängerungsklausel sollten die Parteien in der Optionsklausel eindeutig klarstellen, bis wann spätestens die Option des sich aufgrund der Verlängerungsklausel über die feste Vertragsdauer verlängernden Mietvertrages ausgeübt werden darf.[668] **449**

Unklar ist eine Bestimmung in einem vom Mieter gestellten Mietvertrag, wonach sich das Mietverhältnis nach Ablauf der Mietzeit (einschließlich der Optionszeiträume) um jeweils fünf Jahre verlängert, „falls es nicht seitens einer Vertragspartei spätestens zwölf Monate vor seiner Beendigung gekündigt wird". Die Klausel lässt sowohl die Auslegung zu, dass sich das Mietverhältnis schon nach Ablauf des ersten Optionszeitraums als auch erst nach Ablauf aller Optionszeiträume verlängert.[669] **450**

Für einen **befristeten Mietvertrag ohne Verlängerungsklausel** könnte die Optionsvereinbarung lauten: **451**

1. Das Mietverhältnis endet am …
2. Der Mieter (Vermieter) ist berechtigt, dem Vermieter (Mieter) mit einer ihm schriftlich bis zum… (alternativ: mindestens… Monate vor Ablauf der Mietzeit) zugehenden Erklärung anzuzeigen, dass sich das bestehende Mietverhältnis zu den gleichen Bedingungen um… Jahre (oder bis zum…) verlängert.

[663] Ebenso *Wolf/Eckert/Ball* Rn 867.
[664] OLG Köln ZMR 1996, 495; OLG Frankfurt NZM 1998, 1006.
[665] *Wolf/Eckert/Ball* Rn 875.
[666] BGH NZM 2002, 291.
[667] Dazu *Trapp* ZMR 1966, 321; *Kania* ZMR 1976, 1.
[668] Entsprechende Abreden sind zulässig: BGH NJW 1982, 2770.
[669] BGH NJW 2006, 82.

452 Die Optionsvereinbarung könnte in einem befristeten Mietvertrag mit Verlängerungsklausel lauten:

1. Das Mietverhältnis endet am …
2. Es verlängert sich um jeweils ein Jahr, wenn es nicht… Monate vor seinem Ablauf von einer Partei gekündigt wird.
3. Der Mieter (Vermieter) ist berechtigt, dem Vermieter (Mieter) mit einer ihm schriftlich mindestens… Monate vor Ablauf der zunächst fest vereinbarten oder sich aufgrund der Verlängerungsklausel verlängernden Mietzeit zugehenden Erklärung anzuzeigen, dass sich das bestehende Mietverhältnis zu den gleichen Bedingungen um weitere… Jahre verlängert (ggf das Optionsrecht erlischt spätestens am…).

453 In den Optionsklauseln sollten die Vertragsparteien klarstellen, ob sich das Mietverhältnis zu den **bestehenden Bedingungen** oder anderen Bedingungen um die vereinbarte Frist (oder auf unbestimmte Dauer) verlängern soll. Nur die Option auf Verlängerung zu bestimmten oder bestimmbaren Bedingungen ist ein einseitig auszuübendes Gestaltungsrecht.

454 Ob eine Option auf Verlängerung des Mietverhältnisses zu noch auszuhandelnden oder zu noch **zu vereinbarenden Bedingungen,** etwa zur Miethöhe,[670] ein einseitig auszuübendes Gestaltungsrecht ist, den bestehenden Mietvertrag um die in der Optionsklausel vereinbarte Frist zu verlängern, oder nur ein Recht, vom Optionsverpflichteten bis zu einem bestimmten Zeitpunkt vor Ablauf des Mietvertrages ein Angebot auf Verlängerung des Mietvertrages zu geänderten Bedingungen verlangen zu können, ist im Wege der Auslegung zu ermitteln.[671] IdR wird ein **Verlängerungsrecht** gewollt sein. Soll der Mietvertrag nicht einseitig verlängert werden können, ohne dass es zu einer Einigung über die künftigen Bedingungen gekommen ist, so bedarf dies einer klarstellenden Regelung.[672]

455 Fehlt eine Regelung über die künftige Höhe der Miete und kommt diese bis zum Beginn des Verlängerungszeitraums nicht zustande, so ist – ebenso wie bei der bloßen Vereinbarung eines Optionsrechts[673] – nach ergänzender Vertragsauslegung **der marktübliche angemessene Mietbetrag** zu bezahlen.[674] Denkbar ist – bei entsprechender Klausel – auch ein **Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters** gem. §§ 315, 316 BGB, falls sich die Parteien nicht über die Miethöhe in der Verlängerungszeit einigen können.[675]

Die Parteien können in der Optionsabrede vertraglich bestimmen, dass bei Ausübung der Option die Höhe der geschuldeten Miete durch einen Schiedsgutachter festgesetzt wird, sofern sie sich darüber nicht einigen können. Dann müssen jedoch die maßgeblichen Gesichtspunkte für die Bemessung bereits in der Optionsabrede vereinbart sein.[676]

456 Fehlt eine derartige eindeutige Schiedsgutachtenklausel, kann ggf das Gericht im Wege ergänzender Vertragsauslegung gem. § 157 BGB die künftige Miete anhand der Kriterien einer vorgegebenen Anpassungsklausel bei Nichteinigung der Parteien festlegen.[677]

457 Bezieht sich die Option auf einen Geschäftsraummietvertrag mit einer **Wertsicherungsklausel,** so wird die Auslegung ergeben, dass sich die Miete auch während des Optionszeitraums auf der Grundlage der Wertsicherungsklausel ändert.

458 Eine Mietänderungsklausel für die Optionszeit muss bei nicht preisgebundenem Wohnraum den gesetzlichen Staffelmieten bzw. Indexregelungen entsprechen und ist ansonsten gem. § 134 BGB nichtig. Die Optionsabrede ist dann ggf. gem. § 139 BGB insgesamt

---

670 Vgl zur Auslegung einer Klausel auf Anpassung der Miete aus Anlass der Optionsabrede BGH NJW 1992, 2281.
671 OLG Saarbrücken NJWE-MietR 1997, 104 f.
672 OLG Hamburg ZIP 1990, 801 f; OLG Saarbrücken aaO.
673 *Wolf/Eckert/Ball* Rn 876.
674 BGH NJW-RR 1992, 517; OLG Saarbrücken aaO; OLG Düsseldorf ZMR 2000, 462 unter Aufgabe seiner älteren Entscheidung WuM 1995, 433.
675 KG MDR 2008, 1385.
676 BGHZ 55, 248.
677 BGH ZMR 1968, 199.

nichtig, sofern nicht anzunehmen ist, dass der Vermieter auch ohne Mietanpassungsrecht das Optionsrecht eingeräumt hätte.[678] Diese Folge würde den Wohnraummieter nicht unangemessen benachteiligen, da bei einem unbefristeten Mietverhältnis **Bestandsschutz** besteht.

459 Gibt ein Formularmietvertrag dem verwendenden gewerblichen Mieter das Recht, den Vertrag trotz fester Laufzeit und nach Ausübung der Verlängerungsoptionen um jeweils fünf Jahre jederzeit **kurzfristig kündigen** zu können, während der Vermieter an die Laufzeit des Vertrages gebunden bleiben soll, wird der Vermieter unangemessen benachteiligt; die Options- und die Sonderkündigungsklausel sind unwirksam.[679]

460 Unbedenklich soll jedoch eine Klausel sein, mit der sich der Mieter die Verlängerungsoption und das Recht zur Kündigung unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist ausbedingt.[680]

461 Formularvertraglich darf jedenfalls nicht das Recht des Mieters, eine Vertragsverlängerung zu bewirken, ausgehöhlt werden. Insbesondere darf sich der Vermieter nicht das Recht ausbedingen, das Mietverhältnis zu kündigen, falls es nicht zu den von ihm gewünschten Bedingungen fortgesetzt wird.[681]

462 **d) Verfahrensfragen.** Im **Prozess** hat die optierende Mietvertragspartei die Voraussetzungen des ihr eingeräumten und von ihr ausgeübten Optionsrechtes darzulegen und zu beweisen. Sie trägt auch die **Darlegungs- und Beweislast** für eine behauptete Vereinbarung der Vertragsparteien, nach der das Optionsrecht **nicht** mit dem Ablauf der um die Optionszeit verlängerten ursprünglichen Vertragsdauer erlöschen soll.[682]

463 Ist der Optionsberechtigte rechtskräftig **zur künftigen Räumung verurteilt** worden, kann er sich im Wege der Vollstreckungsgegenklage gem. § 767 ZPO auf die Gestaltungsfolge eines nach Abschluss der Tatsacheninstanzen, aber rechtzeitig ausgeübten Optionsrechtes berufen.[683] Der Optionsberechtigte muss sich wegen einer frühzeitig erhobenen Räumungsklage nicht zu einem früheren Zeitpunkt zur Ausübung des Optionsrechts entschließen, als dies nach der Optionsabrede erforderlich ist.[684]

6. Mietvertragsparteien

Übersicht

	Rn.
6.1 Grundlagen	464
6.2 Natürliche Personen – Minderjährige	503
6.3 Personenmehrheiten	519
6.4 Wohnungseigentümergemeinschaft	614
6.5 Gesellschaft bürgerlichen Rechts	623
6.6 Kaufleute – Handelsgesellschaften	638
6.7 Juristische Personen	667
6.8 Nichtrechtsfähiger Verein	698
6.9 Parteien kraft Amtes	708
6.10 Dingliche Nutzungsberechtigungen	714

[678] AA *Sternel* I Rn 234.
[679] OLG Hamburg NJW-RR 1992, 74 (75).
[680] OLG Schleswig ZUR 2000, 614.
[681] OLG Hamburg ZIP 1990, 801; *Wolf/Eckert/Ball* Rn 863.
[682] BGH NJW 1982, 2770.
[683] BGH NJW 1985, 2481.
[684] *Wolf/Eckert/Ball* Rn 869.

6.1 Grundlagen

464 **a) Bestimmung und Bezeichnung der Parteien im Vertrag. aa) Maßgeblichkeit des schuldrechtlichen Vertrages.** Die **Parteien eines Mietvertrages** werden allein durch den zwischen ihnen geschlossenen Mietvertrag bestimmt. Ihre **Beziehungen zur Mietsache,** seien es Eigentums-, Besitz- oder sonstige Nutzungsrechte, sind **unerheblich.**[685] 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, in dem sich die vermieteten Räume befinden.[686] Wer Vermieter und wer Mieter ist, wen die sich aus Vertrag und aus Gesetz ergebenden mietrechtlichen Pflichten und Rechte binden und berechtigen, folgt allein aus dem übereinstimmenden Willen der am Vertragsschluss beteiligten Personen. Eigentümerstellung und Vermieterstellung sind unabhängig voneinander.

465 Die Wirksamkeit des Vertrages und damit auch der Einigung darüber, wer Partei des Vertrages sein soll, 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.

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

467 **bb) Bezeichnung der Parteien im Vertrag.** 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.

Für das Zustandekommen des Vertrages ist es aber nicht erforderlich, dass die Personen in dem Vertragstext **benannt** werden. Es reicht aus, wenn sie sich aus den Umständen ergeben und damit **bestimmbar** sind, also zB durch Nachfrage bei Registern oder dem Nachlassgericht **ermittelbar** sind.[687]

468 Die Anforderungen an die Bezeichnung der Vertragsparteien im Vertrag unterscheiden sich danach, ob es um das Zustandekommen des Mietvertrages oder die **Einhaltung** der gesetzlichen **Schriftform** gem. § 550 BGB geht. Eine hinreichend bestimmte Einigung über die Identität der Parteien liegt auch schon dann vor, wenn sich die Parteien lediglich ermitteln lassen. Für die Einhaltung der Schriftform gelten strengere Anforderungen; hier muss sich die Einigung der Parteien über alle wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere auch über die Parteien des Mietverhältnisses – aus einer von beiden Vertragsparteien unterzeichneten Urkunde ergeben.[688]

469 Lassen sich die Parteien aus dem Vertragstext nicht bestimmen und nicht ermitteln, ist **kein schriftlicher Mietvertrag** zustande gekommen. Entgegen der Auslegungsregel des § 154 Abs. 2 BGB, wonach ein Vertrag bis zur Beurkundung nicht geschlossen ist, wenn eine Beurkundung vereinbart ist, kann in diesem Fall ein mündlicher Mietvertrag zwischen den übereinstimmend gewollten Vertragsparteien geschlossen werden, indem zB die Parteien den Vertrag durch Übergabe der Räume und Zahlung der Miete in Vollzug setzen.[689] Im Vordergrund steht immer der übereinstimmende Wille der am Vertragsschluss Beteiligten, deren Vorstellungen sind maßgebend. Der eventuell unklare Wortlaut des Vertragstextes tritt demgegenüber zurück.

470 Bei **unklaren Parteibezeichnungen** ist durch **Auslegung** zu ermitteln, welche Personen hinter der Parteibezeichnung stehen.[690] Dabei sind die sich aus dem Vertrag und den Umständen ergebenden Interessen der Vertragsschließenden hinreichend zu berücksichti-

---

[685] KG MDR 1998, 529.
[686] BGH NJW 1958, 380.
[687] BGH NJW 2002, 3389.
[688] BGH NJW 2002, 3389, 3391; NJW 2016, 311.
[689] LG Berlin GE 2007, 1633.
[690] Schmidt-Futterer/*Blank* vor § 535 BGB Rn 413.

gen.[691] Wird die Vermieterseite 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, da durch Nachfrage beim Nachlassgericht die Erben ermittelt werden können.[692] Lautet die Bezeichnung der Vermieter schlicht „Hausgemeinschaft xy-Straße", „Grundstücksverwaltung xy-Straße" oder ähnlich, ist dies idR als Bezeichnung **sämtlicher Eigentümer** auszulegen. Die einzelnen Eigentümer lassen sich durch Einsicht in das Grundbuch ermitteln. Der Vertrag ist also wirksam. Es ist ratsam, im Mietvertrag sämtliche Parteien aufzuführen, also sämtliche Mitglieder der Erbengemeinschaft oder sämtliche Eigentümer mit vollständigem Namen und Adresse zu bezeichnen. Bei unklaren Bezeichnungen besteht die Gefahr, dass der Vertrag letztlich als nicht wirksam behandelt wird, oder dass Personen entgegen ihrem Willen – zB bei Vertretung aller Erben durch einen von ihnen – nicht Vertragspartei werden.

471 Die auf den Vertragsschluss gerichteten Willenserklärungen der Mieter gehen bei einer **an den erkennbaren Interessen der Mieter orientierten Auslegung** dahin, dass der Mietvertrag mit sämtlichen zur Vermietung Berechtigten abgeschlossen werden soll. Einen Mietvertrag können sowohl der berechtigte wie auch der unberechtigte Vermieter abschließen. Der unberechtigte Vermieter kann dem Mieter allerdings kein Recht zum Besitz an der Mietsache verschaffen. Der Mieter sieht sich mit der Gefahr konfrontiert, dass ein Eigentümer, der nicht Vertragspartei wird, oder ein Erwerber, der mangels Identität zwischen Veräußerer und Erwerber nicht in den Mietvertrag eintritt, ihm gegenüber Herausgabeansprüche aus § 985 BGB geltend macht.[693] Diese Interessen eines Mieters sind für den Vermieter erkennbar, §§ 133, 157 BGB. Der Mietinteressent kann sich durch Einsicht in das Grundbuch absichern. Die Rechtsprechung billigt ihm das dafür erforderliche rechtliche Interesse zu.[694]

472 **cc) Abweichen der Unterzeichner von den im Vertrag genannten Parteien.** Unterschreiben einen Mietvertrag nicht alle oder andere als diejenigen Personen, die im Vertragstext als Parteien genannt werden, ist durch **Auslegung** der durch die Unterzeichnung und ggfs Übersendung des Vertrages abgegebenen Willenserklärungen zu ermitteln, wer Vertragspartei werden sollte und bei Übereinstimmung auch geworden ist. Geht es nicht um die Frage der Einigung über die Mietvertragsparteien, sondern um die Einhaltung der Schriftform gelten wiederum strengere Anforderungen; es müssen die vorhandenen Unterschriften deutlich zum Ausdruck bringen, dass sie auch in Vertretung der nicht unterzeichnenden Parteien geleistet worden sind.[695]

473 Wenn im Vertrag alle **Eigentümer** bezeichnet sind, aber **nicht alle 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. Mit der Unterzeichnung will der Mieter auch aus Vermietersicht den Vertrag mit **allen Eigentümern** schließen.

474 Besteht **keine Vertretungsmacht** für die übrigen Eigentümer, ist der Vertrag schwebend unwirksam, § 177 Abs. 1 BGB. Die übrigen Eigentümer können dem Vertragsschluss nachträglich zustimmen; durch die Genehmigung wird der Vertrag von Anfang an wirksam, § 184 Abs. 1 BGB. Die Genehmigung kann auch noch erteilt werden, wenn sich das Mietverhältnis schon in der Abwicklung befindet.[696] Die zeitliche Grenze stellt der **Widerruf** des anderen Vertragspartners dar, § 178 BGB.

---

691 BGH WuM 2012, 323.
692 BGH NJW 2002, 3389.
693 Vgl. BGH WuM 2012, 323; NZM 2010, 704.
694 BayObLG NJW 1993, 1142.
695 BGH NZM 2008, 482; 2010, 82, NJW 2015, 2034.
696 OLG Düsseldorf ZMR 2000, 210.

475 Die übrigen Eigentümer können auch **konkludent genehmigen.** Davon ist auszugehen, wenn sich aus der Durchführung des Vertrages ergibt, dass die Bewohner von den übrigen Eigentümern als Mieter angesehen werden. Billigen die Miteigentümer über Jahre die Vermietung, können sie später nicht die fehlende Vertretungsmacht geltend machen und von dem Mieter Herausgabe des Mietobjekts verlangen. Eine Genehmigung kann auch in der Abtretung der vertraglichen Ansprüche an die unterzeichnenden Eigentümer gesehen werden.[697]

476 Erfolgt **keine Genehmigung,** entscheidet der mutmaßliche Parteiwille, ob der Mietvertrag nur mit den Unterzeichnern zustande kommt, § 139 BGB. Maßgeblich ist, welche Entscheidung die Parteien bei Kenntnis der Unwirksamkeit nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte getroffen hätten.[698] Parteiabreden gehen vor, § 139 BGB. Jedoch wird eine im Mietvertrag enthaltene **salvatorische Klausel** nicht für diese Konstellation eingreifen. Die Interessen der Parteien unterscheiden sich danach, ob der Mietvertrag schon in Vollzug gesetzt wurde. Ab diesem Zeitpunkt wird der mutmaßliche Parteiwille darin bestehen, dass der Vertrag wenigstens mit den Unterzeichnern zustande kommt.[699]

477 **Unterzeichnen mehr Personen** als im Vertragskopf bezeichnet sind und entspricht dies auch nicht den Vertragsverhandlungen, so sind die darin liegenden Willenserklärungen sowie die Reaktion des Vertragspartners gem. §§ 133, 157 BGB unter Berücksichtigung der Interessen der Parteien auszulegen.

478 Sind **alle Beteiligten** bei der Unterzeichnung **anwesend,** so ist vorbehaltlich anderslautender Abreden aus Sicht der anderen Vertragspartei davon auszugehen, dass der Mitunterzeichnende auch Vertragspartei werden soll.

479 Werden die **Vertragsurkunden** an die andere Partei **versandt,** so ist die **Reihenfolge der Unterschriften** für die Auslegung von Bedeutung. Wird der Vertrag zunächst von den Mietern unterzeichnet und erhält der Vermieter eine Urkunde, die von einem im Vertrag nicht genannten Dritten unterzeichnet ist, so ist von seinem Einverständnis mit der Beteiligung des Dritten an dem Vertrag auszugehen, wenn er den Vertrag seinerseits unterschreibt und an die Mieterseite zurücksendet. In welcher **Funktion** die **Beteiligung des Dritten** aus Sicht des Vermieters erfolgen soll, unterscheidet sich danach, in welchem für den Vermieter erkennbaren Verhältnis der Dritte zu dem Mieter steht. Handelt es sich um den Ehegatten, wird dieser auch Vertragspartei. Entscheidend für den Vermieter ist nämlich, ob es sich aus seiner Sicht um eine Person handelt, die ein **eigenes Nutzungsrecht** erhalten soll, weil ein gemeinsamer Haushalt geführt wird. Gleiches gilt für den Lebensgefährten. Bei anderen Personen kann je nach den Umständen auch von der Begründung von Sicherheitsrechten für den Vermieter **(Schuldbeitritt, Bürgschaft)** ausgegangen werden (vgl Rn 2958 ff).

480 Übersendet der Vermieter den Mietern eine zuerst von ihm unterschriebene Urkunde und erhält diese dann **zusätzlich von Dritten unterschrieben** zurück, so ist darin aus Sicht des Vermieters entweder ein **neuer Antrag** gem. § 150 BGB auf Abschluss eines Mietvertrages mit zusätzlichen Parteien oder – je nach den Vertragsverhandlungen – eine auf die Begründung von Sicherheitsrechten gerichtete Willenserklärung zu sehen.

481 Die Dritten werden nur in den Vertrag mit einbezogen, wenn der Vermieter den neuen Antrag **annimmt,** § 147 BGB. Die Annahme kann ausdrücklich gegenüber den Mietern und den Dritten erklärt werden. Liegt ein Fall des § 151 BGB vor, ist der Zugang der Annahmeerklärung entbehrlich.

482 Für den Fall der **Begründung von Sicherheitsrechten** ist von einem Verzicht des Dritten auf Zugang der Annahme auszugehen, da es sich um ein für den Vermieter lediglich vorteilhaftes Geschäft handelt. Der Vermieter hat idR ein Interesse an der Person des

[697] OLG Düsseldorf ZMR 2000, 210.
[698] Palandt/*Ellenberger* § 139 BGB Rn 14.
[699] Vgl auch Schmidt-Futterer/*Blank* vor § 535 BGB Rn 415.

Mieters. Soll der Dritte **zusätzliche Mietvertragspartei** werden, ist der Zugang der Annahme des Vermieters nicht entbehrlich. Es liegt kein Fall des § 151 BGB vor. Die Annahme kann aber konkludent erklärt werden, indem die Räume auch dem Dritten übergeben werden.

483 **Unterzeichnen für die Vermieterseite mehr Personen** als im Vertrag benannt, ist unabhängig von der Reihenfolge der Unterschriften immer dann von einer Einbeziehung der Dritten in den Vertrag als zusätzliche Vermieter auszugehen, wenn es sich um weitere Eigentümer der Mietsache oder andere Nutzungsberechtigte handelt. Die in der Unterschrift liegende Willenserklärung muss dem Mieter aber zugehen. Die auf Vertragsschluss gerichtete Willenserklärung des Mieters ist objektiv so auszulegen, dass er den Vertrag mit denjenigen schließen will, die ihm wirksam den Besitz an der Mietsache verschaffen können. Im Hinblick auf die §§ 566, 985 BGB ist es für den Mieter nur vorteilhaft, von allen Berechtigten zu mieten.

484 Wenn nur **eine natürliche Person im Mietvertrag** als Vermieter oder Mieter bezeichnet wird und **unterschreibt eine andere Person** den Vertrag auf der mit „Vermieter" oder „Mieter" gekennzeichneten Unterschriftszeile, kann das nur bedeuten, dass der Unterzeichner die Vertragspartei vertreten will,[700] so dass sich die Vertretung des im Rubrum genannten Mieters gem. § 164 Abs. 1 Satz 2 BGB auch ohne Vertretungszusatz aus den Umständen ergibt.[701] Dies gilt auch für die Vertretung einer juristischen Person ohne Kennzeichnung des Vertretungsverhältnisses.[702] In diesen Fällen steht zwar fest, wer Mietvertragspartei werden sollte, nicht aber, ob der Unterzeichnete Vertretungsmacht hatte oder nicht.

485 **dd) Unternehmensbezogene Mietverträge.** Unternehmen handeln auch bei Abschluss eines Mietvertrages durch ihre Vertreter. Es entstehen keine Zweifel an der Parteistellung, wenn das Unternehmen im Vertragsrubrum als Mietvertragspartei bezeichnet ist und der Bevollmächtigte seine Unterschrift in der Vertragsurkunde mit einem das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz versieht.[703] In Fällen ohne diese eindeutige Zuweisung gelten für die Bestimmung und die Auslegung der Bezeichnung der Vertragsparteien Besonderheiten. Für die Frage, ob die an dem Vertragsschluss beteiligte Person in eigenem oder in fremdem Namen handelt, wird von der Rechtsprechung bei gewerblichen Mietverhältnissen unter dem Begriff der **unternehmensbezogenen Mietverträge** eine besondere **Auslegungsregel** angewandt. Wird der Vertrag für den Tätigkeitsbereich eines Unternehmens oder von Freiberuflern geschlossen, deutet dies darauf hin, dass im Namen des Inhabers gehandelt wird,[704] wenn nicht besondere Umstände vorliegen.[705] Für den Vermieter steht in diesen Fällen weniger die Person des Mieters als das von diesem betriebene Unternehmen im Vordergrund.[706]

486 Diese Auslegungsregel gilt auch dann, wenn der Inhaber des Unternehmens falsch bezeichnet wird oder sonst Fehlvorstellungen über ihn bestehen.[707] Ergibt sich aus dem Vertrag, dass die Mietsache für die wirtschaftliche Tätigkeit des Unternehmens angemietet wird, so wird **grds der Unternehmensinhaber Vertragspartner,** ohne dass es darauf ankommt, ob der den Vertrag Abschließende als Vertreter handelt und dies auch kenntlich macht. § 164 Abs. 2 ist in diesem Fall nicht anwendbar, weil nicht zweifelhaft ist, wer Vertragspartner sein soll.

---

700 BGH NJW 2008, 2178.
701 *Stapenhorst* NJW 2008, 2179.
702 BGH NJW 2007, 3346.
703 BGH NZM 2013, 271.
704 BGH NJW 2012, 3368; NJW 1998, 2897; OLG Brandenburg NZM 1999, 1097 f; OLG Düsseldorf GE 2012, 688; ZMR 2008, 711; BeckRS 2012, 05973.
705 LG Berlin NJW-RR 1989, 686: Bezeichnung des Geschäftsführers einer GmbH als Vertragspartei.
706 Staudinger/*V. Emmerich* § 540 BGB Rn 50.
707 BGH NJW 1998, 2897.

487 Für besondere Umstände, die bei einem eindeutig mit einem Unternehmen geschlossenen Vertrag eine **persönliche Haftung des Handelnden** begründen sollen, ist der Vermieter darlegungs- und beweispflichtig.

488 Ansonsten bleibt es bei der allgemeinen Regel, dass die **Darlegungs- und Beweislast** für ein Handeln in fremdem Namen derjenige trägt, der ein Vertreterhandeln behauptet.[708]

489 **Bei Zweifeln** an der Unternehmensbezogenheit des Geschäfts greift aus Gründen der **Verkehrssicherheit** der Auslegungsgrundsatz ein, dass der Erklärende in eigenem Namen handelt.[709] Auch wenn der Vertreter des Unternehmens den Eindruck erweckt, er sei evtl. mit anderen zusammen Träger des Unternehmens und betreibe dieses in unbeschränkter persönlicher Haftung, obwohl es sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftungsmasse handelt, haftet er neben dieser aufgrund des Rechtsscheins gesamtschuldnerisch.[710]

490 **b) Berechtigung zur Vermietung, Nutzungsrecht.** Für die Wirksamkeit des Abschlusses des Mietvertrages und damit für die Entscheidung darüber, wer Vermieter und wer Mieter wird, sind die Beziehungen des Vermieters oder auch des Mieters zur Mietsache unerheblich (siehe oben). Für den Vermieter ist jedoch das Interesse des Mieters erkennbar, dass dieser nur mit jemandem einen Mietvertrag abschließen will, der den Vertrag auch erfüllen kann. Die mietvertragliche Pflicht, die Mietsache dem Mieter zu überlassen, kann der Vermieter aber nur wirksam erfüllen, wenn er zur **Vermietung berechtigt** ist. Dies setzt voraus, dass dem Vermieter ein **dingliches oder vertragliches Nutzungsrecht** an der Mietsache zusteht. Das Eigentum gewährt Verwertungsrechte und Nutzungsrechte. Das Nutzungsrecht kann von dem Eigentum abgespalten und mit dinglicher Wirkung auf Dritte übertragen werden. Der berechtigte Vermieter muss daher nicht Eigentümer der Mietsache sein. Auch der **Nießbraucher** und der **Erbbauberechtigte** sind dinglich berechtigt, die Nutzungen einer Sache zu ziehen (vgl Rn 714, 724). Daneben kann das Nutzungsrecht auch rein schuldrechtlich übertragen werden, da es sich um keinen wesentlichen Bestandteil des Eigentums handelt.[711]

491 Der Begriff der Nutzungen wird in § 100 BGB definiert als die **Früchte** einer Sache oder eines Rechtes und deren **Gebrauchsvorteile.** Die Gegenleistung für die Überlassung der Nutzung der Sache gehört zu den mittelbaren Früchten gem. § 99 Abs. 3 BGB. Die Erträge aus Miet- oder Pachtverträgen, auch durch Untervermietung, sind daher **mittelbare Sachfrüchte.**[712] Die **Nutzung der eigenen Wohnung** ist dagegen ein **Gebrauchsvorteil** iSv § 100 BGB.[713] In zahlreichen Normen nimmt das BGB Bezug auf den Begriff der Frucht – so etwa im Pachtvertrag, § 581 BGB, und beim Nießbrauch, § 1030 BGB – und den der Nutzungen, beispielsweise in § 818 BGB und § 987 BGB.

492 Eigentum und Vermietungsrecht fallen auch auseinander, wenn die **Nutzungsberechtigung durch Vertrag** übertragen wird. Häufigster Fall ist die **Berechtigung zur Untervermietung,** § 540 BGB. Der Nutzungsberechtigte kann aber auch entsprechend § 185 BGB der Vermietung durch einen Nichtberechtigten **zustimmen.** Der Vertrag besteht nur zwischen dem Nichtberechtigten und dem Dritten, die Einräumung des Besitzrechts ist dem einwilligenden Berechtigten gegenüber aber wirksam (zur Ermächtigung vgl Rn 2833).

493 Der Vermieter, der **zur Nutzung der Mietsache nicht berechtigt** ist, darf den Besitz an der Mietsache nicht dem Mieter überlassen. Wenn der Mieter durch den Vermieter in den Besitz der Mietsache gelangt, hat der dinglich Nutzungsberechtigte gegenüber dem Mieter einen Anspruch aus § 985 BGB auf Herausgabe an sich oder gem. § 986 Abs. 1 S. 2 BGB an den zum Besitz berechtigten Dritten. Eine Vermietung durch einen Nichtberech-

[708] BGH NJW 2000, 2984.
[709] BGH NJW 1995, 43 f.
[710] BGH NJW 2007, 1529; OLG Düsseldorf GE 2016, 856.
[711] BGH NZM 2009, 332.
[712] BGH NZM 2009, 701.
[713] BGH NJW 1986, 1340.