

Rundschreiben 06/2016

Thema: Vergessene Dritte als Haftungsschuldner im Mietrecht / Mietrecht

1. Einleitung

Der Vermieter sollte die Situation darauf überprüfen, ob die Zahlungsansprüche nicht nur gegenüber dem eigentlichen Mieter, sondern auch gegenüber „Dritten“ realisiert werden können. Das ist besonders relevant, wenn der Mieter offensichtliche Zahlungsschwierigkeiten hat. Dabei sollte man die nachfolgenden „Dritten“ im Auge haben:

- Vergessene Mieter
- Haftung der Gesellschafter/Geschäftsführer (Durchgriffshaftung)
- Haftung der Sicherungsgeber
- Haftung des Vormieters
- Haftung des Sozialamts

2. Mögliche Haftungsschuldner

2.1. Vergessene Mieter

Man sollte sorgfältig prüfen, ob nicht noch weitere Personen als Schuldner der Miete als die zunächst vom Mandanten bezeichneten Nutzer in Betracht kommen. Derartige Fälle können verschiedene Ursachen haben. Im Wohnraummietrecht treten sie bei Scheidung oder Trennung von Lebenspartnern gehäuft auf, in der Geschäftsraummiete sind insbesondere Fälle einer Vermietung an Personengesellschaften von besonderem Interesse unter dem Gesichtspunkt der Nachhaftung ausgeschiedener Gesellschafter oder der Haftung neu eingetretener Gesellschafter. Zieht bei einer Trennung der **Eheleute** oder der **nichtehelichen Lebenspartner** einer der beiden aus, besteht der weit verbreitete Irrtum, dass derartige Dritte keine oder nicht mehr Mieter sind. Besteht das Mietverhältnis mit beiden Ehegatten oder mit beiden Partnern einer nichteheähnlichen Lebensgemeinschaft, so führt der bloße Auszug nicht dazu, dass dieser aus dem Mietvertrag entlassen wird. Mehrere Mieter haften gesamtschuldnerisch für die Miete, § 421 BGB. Der bloße Auszug, selbst bei jahrelanger Trennung, führt nicht zu einer Entlassung aus den Verpflichtungen des Mietvertrages.

Der scheidende Partner wird aus der Stellung als Mitmieter des Mietverhältnisses nur im Wege einer Vereinbarung aller Parteien aus dem Mietverhältnis entlassen¹. Sofern der Mietvertrag

¹ BGH NJW 2004, 1797.

beendet werden soll, bedarf es mieterseitig einer Kündigung beider Partner. Unter den Mietern besteht insoweit ein Anspruch auf Mitwirkung an der Kündigung².

Die vorstehend genannten Grundsätze gelten nicht nur bei der Ehe, sondern auch bei Lebenspartnerschaften oder nichtehelichen Lebensgemeinschaften. Die Ansprüche des Vermieters auf Mietzahlung haben eine mietvertragliche Grundlage, die strikt von Ehe, Lebenspartnerschaft und Lebensgemeinschaft zu trennen sind, soweit keine vorrangigen Sondervorschriften existieren.

Derartige Sondervorschriften existieren beispielsweise innerhalb des Scheidungsverfahrens. Eine derartige Neuregelung stellt § 1568a Abs. 3 BGB dar, weil es keine Schutzanordnungen zu Gunsten des Vermieters mehr gibt, wie nach der alten HausratVO. Ab 01.09.2009 wurden die Vorschriften zur Ehewohnung und zum Hausrat in der Hausratsverordnung komplett aufgehoben. Stattdessen wurden die Regelungen im BGB integriert. Die früheren Verfahrensvorschriften der Hausratsverordnung wurden in den §§ 200 ff FamFG aufgenommen und größtenteils übernommen. Bei gleichgeschlechtlichen Partnerschaften wird bei der Aufhebung der Lebenspartnerschaft in § 17 LPartG auf die entsprechende Anwendung der §§ 1568a, b BGB verwiesen. Dementsprechend wird nachfolgend nicht differenziert. Die Ausführungen gelten nicht nur für Ehegatten, sondern auch für Lebenspartnerschaften.

Die Neuregelung in § 1568a Abs. 3 Nr. 1 BGB sieht vor, dass, wenn sich beide Ehegatten einig sind, diese gemeinsam gegenüber dem Vermieter erklären können, an welchen Ehegatten die Wohnung ab Rechtskraft der Scheidung überlassen wird. Ab Zugang dieser Erklärung tritt dieser Ehegatte an die Stelle des anderen Ehegatten in dessen Mietvertrag ein, oder der Ehegatte setzt das von beiden eingegangene Mietverhältnis allein fort. Die Änderung tritt allein aufgrund dieser Mitteilung Kraft Gesetz ein, unabhängig davon, ob der Vermieter hierzu sein Einverständnis erklärt oder nicht. Lediglich bei Dienstwohnungen ist gemäß § 1568a Abs. 4 BGB die Zustimmung des Vermieters neben der gemeinsamen Erklärung der Ehegatten notwendig.

Sofern die Erklärung der Ehegatten bereits während der Trennungszeit dem Vermieter zugeht, tritt die Rechtsfolge frühestens mit Eintritt der Rechtskraft des Scheidungsbeschlusses ein. Sofern die Erklärung erst nach Rechtskraft des Scheidungsbeschlusses abgegeben wird, so tritt die Rechtsfolge erst mit Zugang der Erklärung beim Vermieter ein.

Der Anspruch eines Ehegatten auf Eintritt in ein Mietverhältnis oder seine Begründung erlischt 1 Jahr nach Rechtskraft der Scheidung gemäß § 1568a Abs. 6 BGB. Innerhalb der Jahresfrist muss die Erklärung dem Vermieter zugehen. Etwas anderes soll nur dann gelten, wenn ein Ehegatte seinen Anspruch vor Ablauf der Jahresfrist in einem Wohnungszuweisungsverfahren rechtshängig gemacht hat, vgl. § 1568a Abs. 6 BGB.

Es kann somit die Erklärung zwar in der Trennungszeit abgegeben werden, dies führt aber nicht bereits zu einem Mieterwechsel. Der Gesetzgeber hat bei der Neufassung bewusst diese Möglichkeit nicht im Zeitraum der Trennung in § 1361b BGB aufgenommen, so dass sich eine Analogie mangels Regelungslücke von vornherein verbietet³.

Der Vermieter hat zu berücksichtigen, dass der ausziehende Ehegatte bei gemeinsamer Anmietung zumindest bis zur Scheidung als Gesamtschuldner weiterhin mithaftet. Eventuell kann der Zeitraum durch den Vermieter dazu genutzt werden, neue Konditionen auszuhandeln und im allseitigen Verhältnis den Mietvertrag auf eine neue Grundlage zu stellen.

² OLG Hamburg NZM 2001, 640

³ FA MietRWEG/Löwenstein, Kapitel 2 IV Rn 338

Im Sonderfall einer Wohnung, die die Ehegatten aufgrund eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses bewohnen, genügt die gemeinsame Erklärung der Ehegatten nach § 1568a BGB Abs. 3 Nr. 1 BGB nicht für eine Umgestaltung des Mietvertrages. Hier bleibt es bei der Notwendigkeit einer Zustimmung des Vermieters.

Die Erklärung der Ehegatten bedarf keiner Form. Der Gesetzestext spricht lediglich von einer „Erklärung“. Der Mieter muss darauf achten, dass die Erklärung beweisbar und fristgerecht beim Vermieter eingeht.

In § 1568a BGB ist unregelt, welche Folgen diese Vertragsübernahme auf bereits bestehende Verbindlichkeiten des weichenden „alten“ Mieters hat. Es ist davon auszugehen, dass in der Regel keine vollständige Schuldübernahme erfolgt. Der Vermieter kann nur den bisherigen Mieter wegen aller bereits fälligen Verbindlichkeiten (z. B. rückständige Miete, Schadensersatzansprüche) in Anspruch nehmen⁴.

Der Gesetzgeber hat dem Vermieter keine Sicherungsmöglichkeiten mehr eingeräumt. Der Vermieter kann daher nach Zugang der Erklärung durch die Ehegatten ebenso wie bei einer gerichtlichen Wohnungszuweisung nur die Möglichkeit nach § 1568a Abs. 3, Satz 2 BGB i. V. m. § 563 Abs. 4 BGB nutzen, d. h. das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt des Ehegatten in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

Voraussetzung ist allerdings, dass ein wichtiger Grund in der Person des eingetretenen Ehegatten vorliegt.

Auch durch **Einzug** kann im Einzelfall eine **Haftungserweiterung** eintreten, obwohl zunächst eine andere Person als Mieter Vertragspartner des Vermieters ist. Es ist denkbar, dass sich Fluktuationen während des laufenden Mietverhältnisses ergeben haben, beispielsweise indem ein neuer Partner nach Auszug des alten Partners, der Mieter war, einzieht und stillschweigend ein Eintritt des Einziehenden in den Mietvertrag stattgefunden hat. Derartige Fälle sind denkbar, falls beidseitig sowohl der Vermieter den Einziehenden in der Korrespondenz als Mieter behandelt als auch umgekehrt⁵.

Der Vermieter sollte derartige Handlungsoptionen erkennen und ggf nutzen. Besondere Bedeutung kommt diesen Sachlagen zu, wenn der im Objekt verbliebene Mieter insolvent ist, so dass zur Realisierung der Mietforderung Ansprüche gegen den mithaftenden ausgezogenen Mieter bestehen oder auf Anordnungen im Rahmen eines Scheidungsverbundverfahrens zurückgegriffen werden kann.

2.2. Gesellschafter

Bei Geschäftsraummietverhältnissen hat der Vermieter zu prüfen, ob unter Umständen Zahlungsansprüche gegen ausgeschiedene oder eintretende Gesellschafter von Personengesellschaften durchgesetzt werden können.

Besteht ein Mietvertrag mit einer rechtsfähigen BGB-Gesellschaft, OHG oder KG, führt ein Wechsel im Mitgliederbestand der Gesellschaft nicht zu einer zustimmungspflichtigen Gebrauchsüberlassung an einen Dritten. Der ausgeschiedene Gesellschafter haftet, wenn auch zeitlich beschränkt, weiter, §§ 736 Abs. 2 BGB, 128, 159, 160 HGB.

Ein aus einer OHG oder in die Stellung eines Kommanditisten zurückgestufter Gesellschafter haftet noch fünf Jahre für die bis zu seinem Ausscheiden oder bis zu seiner gesellschaftsrechtlichen Zurückstufung begründeten Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

⁴ FA MietRWEg/Löwenstein, Kapitel 2 IV Rn 344.

⁵ BGH NZM 2005, 659

Fristbeginn ist die Eintragung des Ausscheidens bzw. die Umwandlung der Gesellschafterstellung, § 160 Abs. 1, 3 HGB. Gleiches gilt für die BGB-Gesellschaft gem. § 736 Abs. 2 BGB.

Diese Nachhaftung greift für Mietforderungen aus Mietverträgen, die vor dem Ausscheiden des Gesellschafters oder der gesellschaftsrechtlichen Zurückstufung vereinbart worden sind, unabhängig davon, ob Mietrückstände erst nach dem Ausscheiden fällig geworden sind. Die Mietforderung ist bereits mit dem Mietvertragsabschluss entstanden, auch wenn die einzelnen Verpflichtungen hieraus erst später fällig werden. Dabei wird nicht zwischen unbefristeten und befristeten Mietverträgen mit Verlängerungsklausel differenziert. Die Nachhaftung betrifft somit auch Mietrückstände, die nach dem Ausscheiden aus der Gesellschaft fällig geworden sind⁶. Eine Entlassung aus der Nachhaftung bedarf der Zustimmung des Vermieters, §§ 414, 415 BGB.

Im umgekehrten Fall, bei Eintritt eines Gesellschafters, kommt gleichfalls als Haftungsschuldner der Mietrückstände der Eintretende in Betracht. Dies gilt nicht nur für OHG-Gesellschafter und den KG-Komplementär, sondern auch für den BGB-Gesellschafter. Unter Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung vertritt der BGH die Rechtsauffassung, dass ein eintretender Gesellschafter für bestehende Altverbindlichkeiten der Gesellschaft mit seinem Privatvermögen, haftet⁷. Unter Vertrauensschutzgesichtspunkten wendet der BGH diese Rechtsprechung nicht auf Beitritte einer BGB-Gesellschaft an, die bis zur Verkündung des Urteils am 07.04.2003 bereits erfolgt waren. Der neue Gesellschafter haftet gemäß § 130 HGB analog für Altverbindlichkeiten der Gesellschaft.

2.3. Haftung der Gesellschafter/Geschäftsführer (Durchgriffshaftung)

Dem Vermieter begegnet bei der Geschäftsraummiete häufig das Problem, dass der Mieter, eine Kapitalgesellschaft, nicht mehr liquide ist. Grundsätzlich trägt der Vermieter als Gläubiger das Risiko, dass sein Mieter, hier die juristische Person, insolvent wird und er mit seiner Mietforderung ausfällt. Diese Beschränkung auf das Vermögen der Kapitalgesellschaft gilt aber nicht uneingeschränkt. Einerseits sollte geprüft werden, ob Geschäftsführer oder Gesellschafter der juristischen Person aus einem besonderen Rechtsgrund haften. Eine solche Haftung kann sich aus übernommenen Bürgschaften ergeben, oder aufgrund von Ausnahmetatbeständen gemäß § 826 BGB oder § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 266 StGB. Letztere sind oftmals schwierig darzulegen und zu beweisen.

Zu denken ist auch an die Fälle der sog. „Durchgriffshaftung“, in denen auf das Privatvermögen der Geschäftsführer bzw. Gesellschafter zurückgegriffen werden kann. In solchen Fallkonstellationen kann die Berufung auf die rechtliche Selbstständigkeit der Kapitalgesellschaft mit ihrem Vermögen ausnahmsweise rechtsmissbräuchlich sein. Die Rechtsprechung begründet diese Durchgriffshaftung mit Rechtsscheinsgesichtspunkten, unlauterem Verhalten, Unterkapitalisierung, Vermögensvermischung oder neuerdings wegen Vermögensentzug unter dem Gesichtspunkt eines sogenannten „existenzvernichtenden Eingriffs“⁸.

2.4. Haftung der Sicherungsgeber

Der Vermieter sollte stets prüfen, ob Sicherheiten vorhanden sind, die die Bonität seines Mandanten erweitern. Gerade im Bereich der Geschäftsraummiete bestehen oftmals zusätzliche Sicherheiten, wie die Bürgschaft, der Garantievertrag oder der Schuldbeitritt. Sicherheitsleistungen können, sofern (Unter-) Gesellschaften als Mieter beteiligt sind, auch

⁶ BGH v. 29.04.2002 – II ZR 330/00 NJW 2002, 2170.

⁷ BGH v. 07.04.2003 – II ZR 56/02 NJW 2003, 1803.

⁸ BGH v. 17.09.2001 – II ZR 178/99 NJW 2001, 3622; BGH v. 25.02.2002 – 196/00, NJW 2002, 1803; BGH v. 24.06.2002 – II ZR 300/00, NJW 2002, 3024.

durch Erklärungen der Muttergesellschaft oder sonstiger Dritter in Form einer Patronatserklärung oder durch Verlustübernahmeverträge erfolgen.

2.5. Haftung des Vormieters

Möglicherweise kann der Vermieter den Vormieter auf Zahlung der Miete in Anspruch nehmen. Denkbar ist das unter dem Gesichtspunkt des Kündigungsfolgeschadens (sog. Mietausfallschaden).

Falls das Mietverhältnis zwischen dem Mandanten und dem Vormieter außerordentlich fristlos wegen Zahlungsverzug gekündigt wurde, kann nun im Forderungsausfall gegenüber dem nachfolgenden Mieter ein erstattungsfähiger Kündigungsfolgeschaden liegen. Der Vertragsschluss mit dem Nachfolger des Vormieters ist Folge der Pflichtverletzung des Vormieters, der in Zahlungsverzug geraten ist. Falls nun der Nachmieter zahlungsunfähig wird, so trägt der Vermieter das Insolvenzrisiko des Nachmieters⁹. Der Vermieter ist unter dem Gesichtspunkt der Schadensminderungspflicht gehalten, den Mietausfall so gering wie möglich zu halten. Sofern nur zu einer geringeren Miete vermietet werden kann, so stellt die Differenz zur vorangegangenen Miete einen Schaden dar.

Die Haftung des Vormieters besteht allerdings nicht zeitlich unbefristet. Der Vermieter haftet für sämtliche Schäden, die dem Vermieter infolge der Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters entstanden sind, insbesondere also die ihm entgangene Miete für die vereinbarte feste Vertragsdauer (befristetes Mietverhältnis) oder bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter erstmals ordentlich kündigen konnte (unbefristete Mietverhältnisse)¹⁰.

2.6. Haftung des Sozialamtes

Der Vermieter sollte sich bei Bedürftigkeit des Mieters nach SGB XII bemühen, unmittelbare Mietzahlungen des Sozialamtes an den Vermieter zu erreichen. Dazu gibt es verschiedene Möglichkeiten, die dem Berater bekannt sein müssen:

Der effektivste Weg, die Zahlungen zu sichern, besteht darin, im Einvernehmen mit dem Mieter und dem Sozialamt den Eintritt der Behörde als Mieter in den Mietvertrag zu vereinbaren. Der Vermieter hat dann unmittelbare Zahlungsansprüche gegenüber dem Sozialamt.

Sofern die Voraussetzungen einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorliegen, sollte dem Mieter unverzüglich gekündigt werden. In diesem Fall droht „Wohnungslosigkeit“, verbunden mit der Gefahr, dass die grundsätzlich an den Mieter zu leistende Sozialhilfe nicht zweckentsprechend und nicht zur Deckung von Mietforderungen verwendet wird, § 36 Abs. 1 SGB XII. Die Vorschrift regelt, dass das Sozialamt Geldleistungen direkt an den Vermieter gewähren soll, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist, damit der Mieter seine Mietwohnung behalten kann und eine zweckentsprechende Verwendung der erhaltenen Geldleistung zur Tilgung der Mietforderung durch den hilfeschuchenden Mieter selbst nicht sichergestellt ist.

HINWEIS:

In diesem Fall ist das Einverständnis des Mieters entbehrlich. Ansprüche des Vermieters gegen das Sozialamt bestehen nicht.

⁹ OLG Düsseldorf v. 05.04.2001 – 10 U 36/00, ZMR 2001, 529.

¹⁰ BGH v. 12.06.1985 – VIII ZR 148/84, NJW 1985, 2253; OLG Schleswig v. 27.10.1999 – 4 W 13/99 WuM 2000, 355.

Mitunter gibt das Sozialamt eine Mietübernahmegarantie ab (sog. Übernahmeerklärung), die einen unmittelbaren Zahlungsanspruch des Vermieters gegenüber der Behörde begründet¹¹. Hierbei tritt die Behörde jedoch nicht neben oder anstelle des Mieters in den Mietvertrag ein.

HINWEIS:

Zumeist wird die Mietübernahmegarantie vom Sozialamt lediglich unter dem Vorbehalt erklärt, dass der Mieter sozialhilfebedürftig ist und die Wohnung tatsächlich nutzt. Mietforderungen für Zeiträume, zu denen dem Sozialamt ein Bedarf nicht bekannt war, können nicht realisiert werden.

3. Zusammenfassung

Bevor Mietforderungen eingeklagt werden, sollte der Vermieter immer prüfen, ob nicht anderweitige, bessere Möglichkeiten bestehen, die Ansprüche durchzusetzen. Dabei wird er insbesondere bei finanziell schwachen Mietern sein Augenmerk auf „Dritte“ richten, die neben oder anstelle des säumigen Mieters für die Zahlungsforderungen haften.

¹¹ LG Berlin v. 26.09.2000 – 63 S 16/00, NJW-RR 2001, 1090 f.; OVG Bremen v. 14.11.1989 – 2 BA 26/89, NJW 1990, 1313; VGH München v. 02.02.1989 – 12 B 88.01259, NJW 1990, 1868.