

Abschluß eines konkludenten Mietvertrages – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Karlsruhe (LG Karlsruhe) vom 08.09.2020, 9 S 71/20

I.

Durch einen Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter dem Mieter das Mietobjekt zur Nutzung zu überlassen. Der Mieter verpflichtet sich zur Zahlung der vereinbarten Miete. Nicht immer ist eindeutig, ob zwischen den Parteien tatsächlich ein Mietvertrag besteht. Das LG Karlsruhe beschäftigt sich mit der Frage, wann ein konkludentes Mietverhältnis entstehen kann.

II.

Der Beklagte ist Untermieter. Das Hauptmietverhältnis seines Untervermieters mit dem Vermieter ist beendet. Erstinstanzlich ist der Beklagte zur Räumung an den Vermieter verurteilt worden, da ihm kein eigenständiges Besitzrecht zustehe. Ein konkludentes Mietverhältnis sei auch nicht dadurch entstanden, dass ein Mitarbeiter der Klägerin gesagt hätte, dass der Beklagte auf eine Warteliste gesetzt werde bzw. dass das ganze so weiterlaufen werde. Auch das LG Karlsruhe hat auf die Berufung hin den Beklagten zur Räumung verurteilt. Das Verhalten der Klägerin sei nicht ausreichend, um ein konkludentes Mietverhältnis anzunehmen.

III.

1.

Wer eine ihm nicht gehörende Wohnung bewohnt, muss diese herausgeben, wenn das Besitzrecht fehlt. Typischerweise ergibt sich das Besitzrecht aus einem Mietvertrag. Mietverträge werden schriftlich oder mündlich abgeschlossen. Es gibt aber auch Konstellationen, in denen zwar eine Wohnung genutzt wird, es aber an dem ausdrücklichen Abschluss eines Mietvertrages bzw. eines Leihvertrages fehlt. In dieser Situation ist zu fragen, ob aus dem Verhalten der beiden Parteien geschlossen werden kann, dass ein Mietvertrag geschlossen werden sollte.

Beispiel:

1. M soll zunächst nur als Gast für eine Woche in einer Wohnung des V bleiben. Da sich der Aufenthalt des M aber verlängert, beginnt er monatlich an V EUR 3500,00 zu zahlen, was er in der Überweisung jeweils als Kaltmiete und Nebenkostenvorauszahlung bezeichnet. V nimmt die Zahlungen über fünf Monate hinweg kommentarlos entgegen.

2. Wie im Beispiel eins, nur dass M nicht zahlt.

In Beispiel 1 hat M durch die Bezeichnung der Zahlungen im Überweisungsbeleg zum Ausdruck gebracht, dass er von einem Mietvertrag ausgeht bzw. diesen schließen möchte. Dadurch dass V die Zahlungen kommentarlos angenommen hat, hat er durch sein Verhalten zum Ausdruck gebracht, dass er dem nicht entgegentritt. Damit ist durch schlüssiges Verhalten ein Mietverhältnis begründet worden. In Beispiel 2 dagegen reicht die bloße Nutzung der Wohnung durch nicht aus um ein konkludentes Mietverhältnis zu begründen.

2.

Ist kein konkludentes Mietverhältnis zustande gekommen, liegt ein bloßes Duldungsverhältnis vor, welches jederzeit beendet werden kann. Daher ist die Unterscheidung wesentlich; liegt ein Mietverhältnis vor kann dieses nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes und unter Einhaltung der Kündigungsfristen beendet werden. Ein bloßes Duldungsverhältnis kann auch ohne Vorliegen von Gründen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist beendet werden.

IV.

Mietverhältnisse können nicht nur ausdrücklich geschlossen werden, sondern auch durch schlüssiges Verhalten (konkludentes Mietverhältnis). Die Entscheidung des LG Karlsruhe zeigt aber, dass das bloße Nutzen einer Wohnung nicht ausreicht. Ob im Einzelfall das Verhalten so gedeutet werden kann, dass ein konkludentes Mietverhältnis vorliegt bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.