

Der Vermieter kann in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht festlegen, dass die Kündigung eines Mieters auch für die anderen Mieter gilt – Anmerkung zu Urteil des Kammergerichts Berlin (KG Berlin) vom 15.01.2018 – 8 U 169/16

I.

Personenmehrheiten auf Mieter-, aber auch Vermieterseite sorgen für vielfältige Probleme. Insbesondere bei Beendigung des Mietverhältnisses müssen Mieter, aber auch Vermieter beachten, dass Willenserklärungen von allen Vermietern gegenüber allen Mietern auszusprechen sind.

Dies war mitunter schwierig, insbesondere wenn ein Mieter bereits unbekannt verzogen war. In der Praxis haben sich Vermieter versucht damit zu behelfen, dass in den Mietverträgen eine Klausel aufgenommen wurde, dass ein Mieter die anderen Mieter bei der Kündigung vertreten könne. Die Rechtsprechung hat dem schon früher eine Absage erteilt. Die Entscheidung des KG versagt auch der neuesten Abwandlung dieser Klauseln eine Absage.

II.

1.

Der beklagte Vermieter (Beklagter) hatte mit mehreren Personen, unter anderem dem Kläger, einen Mietvertrag geschlossen. In dem Mietvertrag wurde unter anderem folgende Klausel verwendet:

*„1. ...*

*2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung ... Genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Mieter gelten zur Vornahme und Entgegennahme solcher Erklärungen als gegenseitig bevollmächtigt.*

*3. ...*

*Die Kündigung eines Mieters bewirkt die Kündigung des gesamten Mietverhältnisses.“*

2.

Unter dem 07.11. und 05.12.2013 wurde durch einen der anderen Mieter eine Kündigung ausgesprochen. Der Kläger macht geltend, dass er weiterhin Mieter in dem Gewerbeobjekt sei.

3.

Das Landgericht hielt das Mietverhältnis für beendet. Das KG demgegenüber hat auf die Berufung hin die vom Kläger gewünschte Feststellung getroffen, er sei weiterhin Mieter. Dabei hat es bestätigt, dass bei Personenmehrheiten auf Mieter-, wie auf Vermieterseite die Kündigung von allen Mietern gegenüber allen Vermietern auszusprechen sei. Die im Mietvertrag enthaltene Klausel sei unwirksam. Sie trage den Interessen der anderen Mieter keine Rechnung. Durch die Klausel könne ein Mieter ohne Rücksprache mit den anderen Mietern das Mietverhältnis beenden.

III.

1.

Die Entscheidung des KG bestätigt, dass bei Personenmehrheiten auf Vermieter- oder Mieterseite Willenserklärungen, insbesondere eine Kündigung, von allen Vermietern gegenüber allen Mietern ausgesprochen werden muss. Dies kann in der Praxis schwierig sein, etwa wenn ein Mieter unbekannt

verzogen ist. Die insbesondere von Vermietern in der Praxis verwendeten Klauseln, wonach es ausreichen soll, einem Mieter gegenüber zu kündigen, hatte die Rechtsprechung bereits früher – auch für Gewerberaummietverträge – für unzulässig sei. Derartige Vertretungsklauseln müssten die Kündigung explizit ausnehmen.

In der hier besprochenen Entscheidung hatte der Vermieter versucht, die Unwirksamkeit der Klausel dadurch zu umgehen, dass keine Vertretungsbefugnis ausgesprochen wurde. Vielmehr sollte die eigene Willenserklärung eines Mieters auch für die anderen Mieter verbindlich sein. Auch dies hat das Kammergericht nicht zugelassen.

2.

Für Vermieter bleibt es daher dabei, dass bei Kündigungen Vertretungsklauseln in welcher Form auch immer nicht möglich sind. Vielmehr muss die Kündigung von allen Vermietern allen Mietern gegenüber ausgesprochen werden. Umgekehrt gilt aber auch für Mieter, dass eine Kündigung von allen Mietern allen Vermietern gegenüber ausgesprochen werden muss.

IV.

Bei Personenmehrheiten auf Vermieter-, wie auf Mieterseite muss jede Willenserklärung, insbesondere eine Kündigung, von allen Vermietern gegenüber allen Mietern ausgesprochen werden. Vertretungsklauseln sind in Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Kündigungen nicht möglich. Bei anderen Willenserklärungen kann eine Vertretungsklausel zulässig sein, es muss aber sorgfältig darauf geachtet werden, Kündigungen nicht zu umfassen.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.