

Die Vertragsparteien im Mietrecht

Grundsätzlich stimmt nach wie vor der Satz: „Parteien des Mietverhältnisses sind diejenigen, die im Vertragsrubrum als solche bezeichnet sind“.

Jedoch gibt es hierzu eine Vielzahl rechtlicher Varianten und Auslegungsmöglichkeiten.

Für den Vertragsabschluss, die Vertragsrealisierung und ggf. die Abwicklung ist von großer Wichtigkeit, dass die Parteien des Mietvertrages bereits bei Vertragsabschluss exakt benannt werden und eintretende Änderungen während der Vertragslaufzeit durch Vertragsänderungen dokumentiert werden. Bei der Bezeichnung der *Vermieterpartei* kommt es bei einer Personenmehrheit darauf an, deren Stellung zueinander anzugeben.

Zwei Personen können zum Beispiel als GbR, also über einen Gesellschaftsvertrag einen gemeinsamen Gesellschaftszweck verfolgend, handeln oder als Einzelpersonen, etwa in einer Erbengemeinschaft.

Aus der Parteienbezeichnung des Vermieters muss sich auch eindeutig dessen Stellung innerhalb der vertraglichen Konstellation ergeben. So kann ein Verwalter sowohl Vermieter sein als aber auch lediglich als Bevollmächtigter des dann als solcher zu benennenden Vermieters fungieren.

Bei der Vereinbarung und Bezeichnung der *Mieterpartei* muss sich der Vermieter zunächst entscheiden, ob er den Vertrag nur mit einem Mieter oder auch mit dessen Ehepartner, Lebenspartner oder etwa bei einer Wohngemeinschaft mit mehreren Partnern abschließen will. Die Partnermehrheit hat aus rechtlicher Sicht für den Vermieter Vor- und Nachteile.

Beim Abschluss von Mietverträgen ist mit äußerster Sorgfalt vorzugehen, weil Unzulänglichkeiten in aller Regel zu Lasten des Vermieters gehen.

So kommt es in der Mietrechtspraxis immer wieder vor, dass etwa beide Ehepartner im Vertrags-„Kopf“ stehen, nur einer den Vertrag aber unterschrieben hat. Oder es steht nur einer im „Kopf“ und beide haben unterschrieben. In solchen Fällen haben die Gerichte bisher durchaus kontrovers entschieden.

Während der Laufzeit von Wohnungs- aber auch von Gewerbemietverträgen kann auf Mieterseite der Wunsch bestehen, einen Mieter aus dem Mietverhältnis zu entlassen oder einen anderen aufzunehmen. Dies ist nur in Willensübereinstimmung mit dem Vermieter möglich. Da die Zustimmung des Vermieters zu einer dauerhaften Änderung des Mietvertrages führt, ist das Ausscheiden oder der Eintritt eines neuen Mieters durch eine Änderungsvereinbarung zum Mietvertrag zu realisieren.