

Keine Räumung ohne Titel! **Im Mietvertrag sollten alle Nutzer als Mieter** **aufgeführt sein**

Das kommt häufig vor: Der Vermieter bereitet einen Mietvertrag für die neuen Mieter vor und ihm unterlaufen dabei gleich zwei Fehler, ein nicht so schlimmer, ein gravierender:

Der nicht so schlimme Fehler: Meistens wird der Vermieter sich selber als solcher in den Vertrag eintragen und stellt sich damit voraussichtlich schon ein Bein für eine eventuell sich mit dem Mieter anschließende Rechtsstreitigkeit. Wenn er nämlich den Umgang mit dem Mieter pflegt, vieles mit diesem mündlich bespricht und am Ende auch keine Zeugen vorhanden sind, kann er in einem Rechtsstreit mit dem Mieter leicht ins Hintertreffen geraten. Er nämlich wäre Partei des Rechtsstreits und käme als solcher nicht mehr als Zeuge in Betracht. Daher empfiehlt es sich, dass sein Ehegatte die Rolle des Vermieters übernimmt. Es ist nicht entscheidend, dass der Vermieter auch Eigentümer der vermieteten Immobilie ist.

Der Vermieter nämlich verpflichtet sich lediglich, gegen Zahlung eines entsprechenden Entgelts (= Mietzins) die Nutzung des Mietobjekts durch den Mieter zu gewährleisten. Dazu kann sich am Ende jeder Mensch verpflichten. Es kommt nur darauf an, dass er diese Verpflichtung gegenüber dem Mieter auch einhalten kann. Also: Es sollte auf Vermieterseite derjenige als Partner in den Mietvertrag aufgenommen werden, der mit dem Mieter kaum Umgang hat. Dadurch „rettet“ man denjenigen, der dann (im Auftrage des Vermieters!) Verhandlungen mit dem Mieter führt, für einen möglichen Rechtsstreit als Zeugen.

Gravierender ist folgender Fehler: In der Regel wird der Vermieter das vom Haus- und Grundeigentümergebiet entwickelte Formular für den Mietvertrag verwenden. Ihm kommt es meistens darauf an, den auf Mieterseite auftretenden Mieter als Vertragspartner aufzunehmen, obwohl der Mieter möglicherweise auch verheiratet oder in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft lebt. Es ergibt sich hier das bereits zuvor dargelegte Problem mit umgekehrten Vorzeichen: Kommt es zu einem Prozeß, könnte der Ehegatte des Mieters als Zeuge auftreten, denn er wäre nicht Partei des Verfahrens. Viel schlimmer ist allerdings, wenn bei einer Beendigung des Mietverhältnisses - ob nun durch fristgerechte oder fristlose Kündigung des Vermieters - bei dessen Verbleiben in der Wohnung ein Räumungsprozeß nur gegen den Vertragspartner, also nur gegen den Mieter geführt wird, nicht aber gegen dessen Ehegatten oder Lebenspartner.

Wenn der Titel dann erstritten ist, kann man auf dessen Grundlage nur diejenigen mit Hilfe des Gerichtsvollziehers „an die Luft

setzen“, gegen den sich der Titel auch richtet. Der nicht im Mietvertrag und nicht vom Räumungstitel betroffene Ehegatte bzw. Lebenspartner nämlich hat an der Wohnung sog. Mitbesitz, so dass auch er nur mit einem Räumungstitel zum Verlassen der Wohnung gezwungen werden kann.

Selbst für den Fall also, dass der Ehegatte bzw. Lebenspartner des Mieters nicht Vertragspartner ist, muß der Räumungstitel gleichwohl auf beide, also auf den im Mietvertrag aufgeführten Mieter und dessen dort nicht berücksichtigten Ehegatten bzw. Lebenspartner erstreckt werden. Um dies nicht etwa zu vergessen und um diesen - was sich aus den einführenden Bemerkungen ergibt - als Zeugen in einem möglichen Prozeß herauszuhalten, empfiehlt es sich, beide Ehegatten bzw. Lebenspartner als Mietpartei in den Mietvertrag aufzunehmen.

Die vorstehenden Ausführungen entsprechen der vor einiger Zeit wieder bestätigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH, Beschluß vom 19. März 2008 - 1 ZB 56/07). Sie ist wiederholt in Kritik geraten. Es wird nämlich darauf hingewiesen, dass aus Familienwohnungen die Räumungsvollstreckung nicht mehr preisgünstig und zügig durchgeführt werden könnte und für den vollstreckenden Vermieter viele Unsicherheiten gerade in Bezug auf die Bestimmung der Besitzverhältnisse bestehen würden. Den Bundesgerichtshof allerdings ficht dies nicht an.

Minderjährige Kinder übrigens, die mit ihren Eltern zusammenleben, haben grundsätzlich keinen Mitbesitz an der gemeinsam genutzten Wohnung. Diese Besitzverhältnisse ändern sich in der Regel auch dadurch nicht, dass die Kinder nach Erreichen der Volljährigkeit weiterhin mit ihren Eltern in der Wohnung zusammenleben. Sie teilen am Ende also das Schicksal ihrer Eltern.

Ganz generell sei bei dieser Gelegenheit auch darauf hingewiesen, dass das verwendete Mietvertragsformular tunlichst ausgesprochen sorgfältig ausgefüllt werden sollte. Viele Vermieter begnügen sich damit, die ersten beiden Seiten, bei dem es um konkrete Angaben zur Wohnung und zur Höhe des Mietzinses geht, auszufüllen und sich um den Rest dann nicht mehr zu kümmern. Am Ende des Mietvertragsformulars ist in der Regel recht viel Platz für sonstige Vereinbarungen gelassen, die dann handschriftlich nachgereicht werden können. Hier allerdings ist auch Vorsicht geboten, insbesondere bei sog. Renovierungsklauseln, die in den meisten Fällen wirkungslos sind. Wenn Sie mit dem Mietvertrag auf der sicheren Seite sein wollen, sollten Sie sich vorher von Ihrem Anwalt beraten lassen.