



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 304/21

Verkündet am:
27. April 2022
Reiter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB § 535 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 242 Ba

- a) Enthält ein Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, zu einem Austausch einzelner Mieter keine Regelung, ist im Wege einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung der auf den Vertragsabschluss gerichteten Willenserklärungen (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln, ob nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien den Mietern ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen sollte.
- b) Allein aus dem Vorliegen eines Mietvertrags mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, kann nicht auf einen derartigen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden. Vielmehr bedarf es hierfür konkreter Anhaltspunkte.
- c) Nach den Umständen des Einzelfalls kann den Willenserklärungen der Parteien die Vereinbarung eines - unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit des eintretenden Mieters stehenden - Anspruchs der Mieter auf Zustimmung zum Austausch eines Mitmieters insbesondere dann zu entnehmen sein, wenn die Vertragsparteien bei Vertragsschluss übereinstimmend davon ausgingen, dass sich häufig und in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für eine

Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben kann, weil die Mieter voraussichtlich auf Grund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. Dies kann insbesondere bei der Vermietung an Studenten, die eine Wohngemeinschaft bilden, der Fall sein.

BGH, Urteil vom 27. April 2022 - VIII ZR 304/21 - LG Berlin
AG Berlin-Charlottenburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. April 2022 durch die Richterin Dr. Fetzer als Vorsitzende, den Richter Kosziol sowie die Richterinnen Dr. Liebert, Wiegand und Dr. Matussek

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 64 - vom 18. August 2021 in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 8. September 2021 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger begehren als Mieter einer Wohnung der Beklagten von dieser die Zustimmung zu einem Austausch einzelner Mieter.

- 2 Mit Mietvertrag vom 19. August 2013 vermietete die Beklagte, vertreten durch eine Hausverwaltungsgesellschaft, eine Wohnung mit sieben Zimmern an insgesamt sechs männliche Personen der Jahrgänge 1979 bis 1988. Noch vor Vertragsschluss war einer der in dem vorgedruckten Mietvertragsformular bereits aufgeführten potentiellen Mieter handschriftlich durch eine andere Person ersetzt worden, die zusammen mit den in der Vertragsurkunde aufgeführten weiteren

fünf Mitmietern den Mietvertrag sodann unterzeichnete. Mit Nachtrag 1 vom 21. Februar 2017 vereinbarten die Beklagte, die damaligen Mieter und sechs weitere Personen, dass fünf der bisherigen Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheiden und dieses mit dem verbleibenden Mieter sowie den sechs hinzukommenden Personen als Mieter fortgesetzt werde. Hierbei wurde geregelt, dass die neuen Mieter sowohl hinsichtlich der Abrechnung der Vorauszahlungen auf Betriebskosten als auch hinsichtlich des tatsächlichen Zustands der Wohnung so gestellt würden, als seien sie von vornherein Vertragspartei gewesen. Zugleich wurde die monatliche Grundmiete von 1.931,20 € auf 2.172,60 € erhöht.

3 In einem zweiten Nachtrag wurde im Mai 2017 vereinbart, dass einer der im Februar 2017 eingetretenen Mieter wieder ausscheidet und das Mietverhältnis stattdessen mit einer neu eintretenden Person fortgesetzt wird. Diese Vereinbarung enthielt zu den Rechten und Pflichten des eintretenden Mieters dieselben Regelungen wie der erste Nachtrag, wobei die Miete nicht erhöht wurde.

4 Im Oktober 2019 beehrten die Kläger von der Beklagten die Zustimmung zu einem Austausch von vier der Mieter, was die Beklagte ablehnte. Die vier Personen, die nach dem Wunsch der Kläger in das Mietverhältnis eintreten sollen, wohnen bereits im Wege eines Untermietverhältnisses anstelle der vier Kläger, die aus dem Mietverhältnis ausscheiden wollen, in der streitgegenständlichen Wohnung.

5 Die auf eine Zustimmung zum Austausch von vier bisherigen durch vier neue Mieter gerichtete Klage hat in erster Instanz Erfolg gehabt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen.

6 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

9 Den Klägern stehe ein Anspruch darauf, dass die Beklagte im Rahmen des laufenden Mietverhältnisses der Auswechslung von vier Mietern zustimme, nicht zu. Einem Vermieter sei es aus Gründen der Vertragsautonomie auch dann nicht zuzumuten, Mieterwechseln zustimmen zu müssen, wenn er bei Vertragsschluss gewusst habe, dass die Mieter eine Wohngemeinschaft (im Folgenden auch: WG) bilden wollten und deshalb ein Interesse daran hätten, bei Auszug einzelner Mieter neue WG-Mitglieder in die Wohnung aufzunehmen. Ein solcher Anspruch könne nämlich darauf hinauslaufen, dass der Vermieter die Wohnung "ein für alle Mal" als WG-Wohnung gewidmet hätte und endgültig an den Mietvertrag gebunden bliebe. Die ernsthafte Möglichkeit eines solchen Vertragsverlaufs zeige gerade der vorliegende Fall plastisch auf, bei dem mit der begehrten Vertragsänderung der letzte der ursprünglichen Mieter durch ein neues WG-Mitglied ersetzt werden solle. Die Interessen der Mitglieder einer WG könnten regelmäßig durch Untervermietungen hinreichend gewahrt werden. Sie seien deshalb

nicht zwingend auf eine Änderung des Hauptmietvertrags angewiesen. Der hierdurch entstehende WG-interne Aufwand sei ihnen zumutbar. Zwar könne das letzte in der Wohnung verbliebene WG-Mitglied gegen den Willen des Vermieters nicht mehr durch einen Untermieter ersetzt werden. Die in diesem Fall bestehende Kündigungsmöglichkeit nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB werde indes den zu Vertragsbeginn absehbaren gegenseitigen Interessen der Mietvertragsparteien eher gerecht als die "unendliche Vertragsfortführung" mit immer neuen WG-Mitgliedern.

10 Die Parteien hätten sich auch nicht durch langjährige Übung auf einen derartigen Anspruch geeinigt. Die erste Nachtragsvereinbarung, mit der zugleich die Zahl der Mieter sowie die Miete erhöht worden sei, könne nicht dahingehend ausgelegt werden, dass die Beklagte sich damit hätte verpflichten wollen, auch weitere zukünftige Mieterwechsel auf Anforderung der Mieter bedingungslos zu billigen. Es vermöge auch keine langjährige Übung der Vertragsparteien zu begründen, dass die Beklagte kurze Zeit später mit dem zweiten Nachtrag einem weiteren Mieterwechsel zugestimmt habe.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand. Die Revision ist daher zurückzuweisen.

12 Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei entschieden, dass den Klägern der geltend gemachte Anspruch auf Zustimmung zu einem erneuten Mieterwechsel nicht zusteht. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass sich ein derartiger Anspruch der Kläger aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag vom 19. August 2013 in Verbindung mit den beiden

Nachträgen nicht ergibt. Ein solcher Anspruch ist auch nicht auf Grund einer Nebenpflicht aus § 241 Abs. 2 BGB oder aus Treu und Glauben nach § 242 BGB zu bejahen.

13 1. Ein sich aus einer vertraglichen Abrede ergebender Anspruch auf Zustimmung zu dem begehrten Mieterwechsel besteht nicht.

14 a) Der vorliegende Mietvertrag ist - wovon auch die Vorinstanzen ausgehen und was im Revisionsverfahren nicht in Frage gestellt wird - mit den Klägern als einzelnen Mietern geschlossen worden. Auch wenn die Kläger gemeinsam in der vermieteten Wohnung leben, sind sie als Einzelpersonen und nicht als rechtsfähige Personenvereinigung Vertragspartner der Beklagten. Denn als Mieter ist nicht eine Wohngemeinschaft in Form einer Außen-Gesellschaft bürgerlichen Rechts aufgetreten, sondern die Wohnung ist von sechs natürlichen Personen angemietet worden. Dies ergibt sich bereits aus dem Mietvertragsrubrum, in dem als Mieter die einzelnen Personen numerisch und namentlich sowie mit ihrer jeweiligen Anschrift und ihrem Geburtsdatum genannt sind. Auch der Unterschriftenzeile ist kein Hinweis auf eine Unterzeichnung durch eine Außen-Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu entnehmen. Dem entspricht die Regelung in § 19 Nr. 1 des Mietvertrags, wonach bei dessen gemeinsamem Abschluss durch mehrere Personen diese für alle Verpflichtungen als Gesamtschuldner haften. Auch der zweifache Mieterwechsel wurde - dieser Vertragskonstruktion entsprechend - zwischen den bisherigen Mietern, den neuen Mietern und der Beklagten vereinbart.

15 b) Eine Änderung des Mietvertrags wie der hier von den Klägern gewünschte Austausch mehrerer Mieter im Wege einer (teilweisen) Vertragsübernahme bedarf grundsätzlich einer vertraglichen Vereinbarung zwischen den bisherigen Vertragsparteien und der neu hinzutretenden Person.

16 Eine derartige Absprache bezogen auf den von den Klägern beabsichtigten Mieterwechsel ist nach dem Bekanntwerden des Wunschs der Kläger auf eine teilweise Auswechslung der Mieter nicht getroffen worden.

17 c) Die Parteien haben auch nicht im Mietvertrag oder in den Nachträgen hierzu vereinbart, dass den Mietern ein Anspruch auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen soll oder eine solche Einwilligung vorab erteilt wird.

18 Die Vertragsurkunde enthält zur Frage eines nachträglichen Mieterwechsels keine ausdrückliche Regelung. Auch im Wege der Auslegung können den zum Vertragsschluss sowie zu den Nachträgen führenden Willenserklärungen der Parteien derartige Vereinbarungen nicht entnommen werden.

19 aa) Die Frage, ob sich aus dem Mietvertrag zwischen den Parteien und den Nachträgen auch ohne ausdrückliche Vereinbarung ein Anspruch auf Zustimmung in künftige Mieterwechsel oder gar eine antizipierte Einwilligung hierzu ergibt, ist mittels Auslegung der auf den Abschluss des Mietvertrags und der Nachträge gerichteten Erklärungen der Parteien zu beantworten. Diese Auslegung richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls und ist in erster Linie dem Tatrichter vorbehalten; sie ist vom Senat nur beschränkt überprüfbar (vgl. Senatsurteil vom 13. Januar 2021 - VIII ZR 66/19, NJW-RR 2021, 329 Rn. 29 mwN). Maßgeblich ist hierbei - wovon das Berufungsgericht unausgesprochen ausgegangen ist - der wirkliche Wille der Parteien, wobei die Auslegung sich daran

auszurichten hat, wie Treu und Glauben es mit Rücksicht auf die Verkehrssitte erfordern (§§ 133, 157 BGB). Geboten ist insbesondere eine nach beiden Seiten interessengerechte Auslegung der auf den Vertragsabschluss beziehungsweise auf die Nachtragsvereinbarungen gerichteten Willenserklärungen der Vertragsparteien, bei der neben allen Umständen des Einzelfalls auch die Gebote von Treu und Glauben zu berücksichtigen sind (vgl. BGH, Urteil vom 21. Juli 2021 - VIII ZR 254/20, NJW 2021, 2958 Rn. 68; vom 6. Dezember 2018 - IX ZR 22/18, NJW 2019, 1300 Rn. 26 mwN).

20 bb) In der Instanzrechtsprechung und in der Literatur werden - teilweise generalisiert und teilweise auch mit einzelfallbezogener Argumentation - unterschiedliche Auffassungen dazu vertreten, ob und unter welchen Voraussetzungen einem Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, eine bereits vorab erteilte Zustimmung zu einem Mieterwechsel oder ein Anspruch hierauf zu entnehmen ist.

21 (1) Nach verbreiteter Ansicht ergibt sich aus dem Mietvertrag ein Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel in der Regel jedenfalls bei einer Vermietung an mehrere Personen, deren Zusammenleben für den Vermieter erkennbar von vornherein auf Fluktuation angelegt war. In dieser Konstellation komme es dem Vermieter auf die konkrete Zusammensetzung der Wohngemeinschaft nicht an. Dies wird insbesondere bei Studenten angenommen, weil bei diesen das Zusammenwohnen im Regelfall von vornherein nur für eine vorübergehende Zeit beabsichtigt sei und die Dauer der Mietzeit für jeden Mieter unterschiedlich durch den Studienabschluss oder einen Studienortwechsel bestimmt werde (vgl. [teilweise unter Berücksichtigung zusätzlicher einzelfallbezogener Umstände] LG Darmstadt, WuM 2020, 22 f.; LG Berlin, Urteil vom 24. Mai 2019 - 66 S 66/19, juris Rn. 6 ff.; LG Karlsruhe, WuM 1997, 429 f.; LG Göttingen, NJW-RR 1993,

783 f. [Verfassungsbeschwerde hiergegen nicht angenommen, vgl. BVerfG, WuM 1993, 104]; LG Karlsruhe, WuM 1992, 45 f. [Verfassungsbeschwerde hiergegen nicht angenommen, vgl. BVerfG, WuM 1992, 45 f.]; LG Karlsruhe, NJW 1985, 1561 f.; Weißberg/Timmel, JA 2021, 975, 977; Bühler, NJOZ 2019, 529, 534 f.; Jacobs, NZM 2008, 111, 115 [hilfsweise gestützt auf § 242 BGB]; Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht/Achenbach, 5. Aufl., § 12 Rn. 232; BeckOGK-BGB/Heinig, Stand: 1. März 2022, § 414 Rn. 58 [Anspruch aus § 242 BGB]; BeckOK-Mietrecht/Weber, Stand: 1. Mai 2021, BGB § 540 Rn. 13 und 15; MünchKommBGB/Häublein, 8. Aufl., § 535 Rn. 61; für eine nach den Umständen des Einzelfalls mögliche Zustimmungspflicht: Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 540 Rn. 86).

22

(2) Teilweise wird ein Anspruch auf Zustimmung oder - weitergehend - eine antizipierte Einwilligung bereits dann bejaht, wenn das Mietverhältnis mit mehreren Personen abgeschlossen wurde, die eine Wohngemeinschaft bilden, wobei häufig - rechtlich ungenau - von einem "Mietvertrag mit einer Wohngemeinschaft" gesprochen wird (vgl. [teilweise unter Berücksichtigung zusätzlicher einzelfallbezogener Umstände]: LG Berlin, Urteil vom 11. Januar 2017 - 65 S 375/16, juris Rn. 7 ff.; LG Berlin, WuM 2016, 553, 554; LG Berlin, Beschluss vom 19. April 2013 - 65 S 377/12, juris; LG Berlin, Urteil vom 9. Februar 2010 - 65 S 475/07, juris Rn. 14; LG Hamburg, NJW-RR 1996, 842 [für das Zusammenziehen von drei Personen mit Anfang 20, die bislang noch nicht zusammengelebt hatten]; LG München I, WuM 1982, 189; BeckOK-BGB/Zehlein, Stand: 1. Februar 2022, § 535 Rn. 312; jurisPK-BGB/Schur, 9. Aufl., § 553 Rn. 14; Schmidt-Futterer/Flatow, Mietrecht, 15. Aufl., § 540 Rn. 19; Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht/Hannemann, 5. Aufl., § 10 Rn. 132 f. [nur bei einem Mietvertrag mit einer WG, nicht jedoch bei einem Vertrag mit namentlich feststehenden Mitgliedern einer WG]).

- 23 (3) Nach anderer Ansicht besteht ohne konkrete Anhaltspunkte allein wegen der Vermietung an eine (auch studentische) Wohngemeinschaft ein Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel beziehungsweise eine antizipierte Einwilligung zu einem künftigen Wechsel nicht (vgl. LG Trier, WuM 1997, 548; LG Berlin, Beschluss vom 18. August 1994 - 61 S 372/93, juris Rn. 4; LG Köln, NJW-RR 1991, 1414 [bei einer Wohngemeinschaft mit zwei Studentinnen]; LG Hamburg, WuM 1985, 82 f.; Erman/Lützenkirchen, BGB, 16. Aufl., § 535 Rn. 12; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Aufl., § 540 Rn. 19; Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl., § 535 Rn. 253; Sauren, ZMR 2022, 9; einzelfallbezogen: LG Berlin, ZMR 2021, 223 f. [bei fehlenden Anhaltspunkten für eine nicht auf Dauer angelegte Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft]).
- 24 cc) Die angeführten Auffassungen nehmen allerdings häufig nicht hinreichend in den Blick, dass die Frage, ob ein Anspruch auf eine Zustimmung des Vermieters zu einem Mieterwechsel vereinbart oder gar eine antizipierte Einwilligung hierzu erteilt worden ist, allein im Wege der Auslegung zu beurteilen ist. Im Hinblick darauf, dass die Auslegung eines Vertrags stets auf Grund der konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu erfolgen hat, verbietet sich eine grundsätzliche und schematische Beantwortung der Frage, ob sich aus einem Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, ein Anspruch auf eine Zustimmung zu einem Mieterwechsel oder gar eine antizipierte Einwilligung hierzu ergibt. Im Rahmen der einzelfallbezogenen Auslegung sind allerdings die häufig gegenläufigen Interessen der Vertragsparteien zu berücksichtigen.
- 25 (1) Das Gesetz sieht ein Recht auf den Wechsel der Mieter auch im Falle einer Mietermehrheit nicht vor. Den Bedürfnissen der Mieter nach Flexibilität ist von Gesetzes wegen durch die Möglichkeit zur Untervermietung nach § 553 Abs. 1 BGB sowie durch die für Mieter kurze Kündigungsfrist des § 573c Abs. 1

BGB Rechnung getragen. Eine Vereinbarung, die den Mietern einen Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel gewährte oder gar eine bereits antizipierte Einwilligung in einen solchen erteilte, geht mithin über die gesetzliche Regelung deutlich hinaus, was ohne besondere Anhaltspunkte regelmäßig nicht von dem Willen beider Parteien getragen sein dürfte. Aus dem Umstand, dass ein Mietvertrag mit mehreren, eine Wohngemeinschaft bildenden Mietern geschlossen wurde und dieser weder eine Bestimmung zu einem Mieterwechsel enthält noch einen solchen ausdrücklich ausschließt, kann dementsprechend nicht abgeleitet werden, dass die Parteien einen Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel begründen wollten.

26 (2) Bei einer Auslegung der zum Vertragsschluss führenden Willenserklärungen ist die in diesem Punkt regelmäßig gegenläufige Interessenlage beider Parteien zu berücksichtigen. Ein Recht auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel oder - noch weitergehend - eine bereits antizipierte Einwilligung in einen künftigen Mieterwechsel begünstigt die Mieter im Vergleich zu der gesetzlichen Lage erheblich. Denn der bisherige Mieter scheidet - anders als bei einer Untervermietung - bei einer (teilweisen) Vertragsübernahme durch den neuen Mieter aus dem Mietverhältnis aus und haftet ab diesem Moment nicht mehr - gesamtschuldnerisch mit den anderen Mietern - für die Erfüllung künftig entstehender vertraglicher Verpflichtungen. Zugleich ist er von dem Aufwand einer Untervermietung und der Abwicklung des gesamten Mietverhältnisses im Zuge einer eventuellen späteren Kündigung entlastet.

27 Der auf Wunsch der bisherigen Mieter eintretende neue Mieter erhält die Vorteile einer gesicherten Stellung als (Haupt-)Mieter und profitiert bei einem Mietvertrag mit mehreren Mietern von den bereits geltenden verlängerten Kündigungsfristen, einer eventuell durch ein bereits länger andauerndes Mietverhältnis

vergleichsweise günstigen Miete sowie den Grenzen für eine Mieterhöhung in einem laufenden Mietverhältnis (vgl. §§ 558 ff. BGB).

28 Die verbleibenden ursprünglichen Mieter erhalten auf diese Weise die ihnen bei dem Untervermietungsmodell nicht zustehende Möglichkeit, dass (entweder nach und nach oder auf einmal) alle Mieter ausscheiden und durch Nachfolger ersetzt werden können. Sie können hierdurch das Mietverhältnis flexibel, ohne größeren Aufwand und ohne die bei einer Untervermietung bestehende weitere Haftung jederzeit beenden und dadurch ihre wirtschaftliche Dispositionsfreiheit vollständig erhalten. Zugleich ersparen sie sich den Aufwand einer Kündigung sowie mögliche Streitigkeiten mit den (ehemaligen) Mitmietern oder mit Untermietern. Dementsprechend dürfte regelmäßig bei einem Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, ein großes Interesse der Mieter an der Aufnahme eines solchen Rechts zum Mieterwechsel in den Vertrag vorliegen.

29 Auch ein Vermieter kann ein Interesse daran haben, dass die eine Wohngemeinschaft bildenden Mieter bei einem Auszugswunsch eines Mieters jeweils selbständig für Ersatz sorgen und sich um die Abwicklung kümmern. Ein solches Interesse besteht indes nicht ohne Weiteres und kann der vorzunehmenden Vertragsauslegung ohne konkrete Anhaltspunkte auch nicht zu Grunde gelegt werden, da ein Recht zum Mieterwechsel für einen Vermieter im Vergleich zur gesetzlichen Lage erhebliche Nachteile hat (vgl. hierzu auch Sauren, ZMR 2022, 9 f.). Zum einen kann sich mit dem nach und nach erfolgenden Wechsel der ursprünglich von ihm ausgewählten Vertragsparteien die Solvenz der Mieter insgesamt ändern, was für ihn trotz der gesamtschuldnerischen Haftung der Mieter zu einem wirtschaftlichen Risiko führen kann. Zum anderen wird der Vermieter durch die beständige Aufnahme neuer Mieter in einen bestehenden Vertrag erheblich

in der Dispositionsfreiheit bezüglich seiner Wohnung eingeschränkt. So reduzieren sich seine Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen, im Vergleich zu einem Neuabschluss eines Mietvertrags dauerhaft.

30 Auch wird eine Neuvermietung oder eine anderweitige Nutzung der Wohnung deutlich erschwert: Während diese ansonsten bei einer wirksamen Kündigung durch alle ursprünglichen Mieter ohne weitere Voraussetzungen möglich sind, kann der Vermieter sie bei einem sich fortlaufend mit ausgewechselten Mietern fortsetzenden Mietvertrag allein im Wege der für ihn nur sehr eingeschränkt möglichen Kündigung des Mietverhältnisses erreichen. Zudem bestehen bei einem laufenden Wechsel der Mietvertragsparteien Risiken bezüglich der Durchsetzung und Nachweisbarkeit von Ansprüchen des Vermieters, etwa bei Schadensersatzforderungen wegen Beschädigungen der Mietsache. Letztlich begibt sich der Vermieter der ihm grundsätzlich zustehenden freien Wahl seines Vertragspartners, wenn er den Mietern ein Recht auf den Austausch von Mietern einräumt, selbst wenn dieses unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit des Wechsels steht. Die Möglichkeit, die Zustimmung zu dem Eintritt eines neuen Mieters bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in dessen Person zu verweigern, kompensiert die dargestellten, durch eine vom Gesetz nicht vorgesehene Zustimmungspflicht entstehenden Nachteile entgegen der Auffassung der Revision nicht.

31 Im Hinblick auf die häufig gegenläufige Interessenlage der Vertragsparteien kann deshalb nicht allein aus dem erheblichen und beachtenswerten Interesse der Mieter an einem unkomplizierten und jederzeit möglichen Mieterwechsel auf eine vertragliche Vereinbarung eines Anspruchs auf Zustimmung des Ver-

mieters zu künftigen Austauschbegehren der Mieter geschlossen werden. Vielmehr bedarf es konkreter Anhaltspunkte dafür, dass der Vermieter den Mietern ein derartiges Recht zugestehen wollte.

32 (3) Bei der Auslegung der zum Vertragsschluss führenden Willenserklärungen ist weiter zu berücksichtigen, dass es grundsätzlich den Mietern obliegt, für eine Vertragsgestaltung, die ihnen einen gesetzlich nicht vorgesehenen Mieterwechsel ermöglicht, Sorge zu tragen, da eine solche Vereinbarung regelmäßig vorwiegend in ihrem Interesse liegt.

33 Hierbei darf im Rahmen der nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung nicht außer Acht gelassen werden, dass es Gestaltungsmöglichkeiten gibt, die einen Wechsel der in der Wohnung tatsächlich lebenden Personen ohne Zustimmung des Vermieters zu einer Vertragsänderung erlauben und damit zumindest wirtschaftlich eine dauerhafte Bindung von Mitgliedern der Wohngemeinschaft auch ohne Kündigung des gesamten Mietverhältnisses verhindern. So kann die Wohnung bei dem Auszug einzelner Mieter teilweise untervermietet werden (§ 553 BGB). Auch besteht die Möglichkeit, von vornherein eine andere Vertragsgestaltung zu wählen. So könnte einer der künftigen Mitbewohner als einziger (Haupt-)Mieter den Vertrag als Vertragspartner des Vermieters abschließen und seinerseits bei einer entsprechenden Untervermietungserlaubnis mit den jeweiligen Mitbewohnern Untermietverträge abschließen. Denkbar ist auch die Vermietung an eine von den Mietern gegründete (Außen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bei der - vorbehaltlich einer anderweitigen vertraglichen Regelung - ein Wechsel der in der Wohnung lebenden Personen durch einen Gesellschafterwechsel ermöglicht wird (vgl. hierzu Bühler, NJOZ 2019, 529, 530 f.).

- 34 Zwar sind diese Modelle für die Mieter im Vergleich zu einem jederzeit möglichen Mieterwechsel durch (teilweise) Vertragsübernahme nachteilig. So ist die Vermietung an eine Gesellschaft für die ein- und austretenden Gesellschafter mit erheblichen Haftungsrisiken verbunden (vgl. Bühler, NJOZ 2019, 529, 530 f.; Jacobs, NZM 2008, 111, 117 f.). Zudem besteht für die Gesellschafter ein deutlich erhöhter Organisationsaufwand. Auch bei der Untervermietung ist der organisatorische Aufwand größer und die rechtliche Bindung der Mieter stärker und tragen die weiterhin vertraglich an den Mietvertrag gebundenen Mieter beziehungsweise der Hauptmieter das "Ausfallrisiko" bezüglich der Untermieter.
- 35 Indes entspricht dies der Gesetzeslage, durch welche die Risiken und der organisatorische Aufwand eines grundsätzlich nicht vorgesehenen Austauschs eines Mitmieters der Sphäre des den Wechsel anstrebenden Mieters zugeschrieben wird. Deshalb widerspräche es einer nach beiden Seiten hin interessengerechten Auslegung, allein wegen der Nachteile der sonstigen Regelungsmöglichkeiten bei einem Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, von einem vereinbarten Auswechslungsrecht der Mieter auszugehen.
- 36 (4) Vor dem Hintergrund der beschriebenen Interessenlagen genügt die Tatsache, dass ein Mietvertrag von mehreren Personen abgeschlossen wurde, die in der Wohnung zusammenleben wollen, für sich genommen nicht, um ohne konkrete Anhaltspunkte für einen entsprechenden Willen der Vertragsparteien von einer Vereinbarung eines Anspruchs der Mieter auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel oder gar von einer antizipierten Einwilligung hierzu auszugehen.
- 37 Der Begriff der Wohngemeinschaft ist gesetzlich nicht definiert. Verwendet wird der Begriff üblicherweise dann, wenn sich mehrere nicht miteinander verwandte oder in einer partnerschaftlichen Beziehung stehende Personen zu einer

Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft innerhalb einer Wohnung zusammenschließen (vgl. Bühler, NJOZ 2019, 529; Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 540 Rn. 82; MünchKommBGB/Häublein, 8. Aufl., § 535 Rn. 60; Schmidt-Futterer/Flatow, Mietrecht, 15. Aufl., § 540 Rn. 18; BeckOK-Mietrecht/Weber, Stand: 1. Mai 2021, § 540 BGB Rn. 13 [ohne die inneren Bindungen einer Lebensgemeinschaft]). Die Gestaltungen des Zusammenlebens sowie die Gründe hierfür sind vielfältig (vgl. Senatsurteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, BGHZ 204, 216 Rn. 28 f.). Eine persönliche Beziehung zwischen den Bewohnern, etwa eine Freundschaft, muss nicht vorliegen. Einziger oder primärer Zweck des Zusammenlebens kann auch die Ersparnis von Kosten sein (vgl. Senatsurteil vom 4. März 2015 - VIII ZR 166/14, aaO Rn. 29 [sogenannte Zweck-Wohngemeinschaft]; Münchener Anwaltshandbuch/Achenbach, 5. Aufl., § 12 Rn. 109; BeckOK-BGB/Zehlein, Stand: 1. Februar 2022, § 535 Rn. 312). Das Zusammenleben kann bei fehlenden verwandtschaftlichen oder partnerschaftlichen Beziehungen sowohl auf längere Dauer als auch auf einen beliebigen Wechsel der Mitbewohner angelegt sein.

38 Allein das Zusammenwohnen mehrerer Personen und die Bezeichnung als Wohngemeinschaft besagen deshalb nichts darüber, ob nach dem Willen der Mieter die Mitbewohner jederzeit austauschbar sein sollen und hiermit auch zu rechnen ist. Es ist mithin entgegen der Auffassung der Revision nicht "allgemein bekannt, dass eine Wohngemeinschaft häufige Ab- und Zugänge ihrer Mitglieder zu verzeichnen hat". Erst recht muss ein Vermieter, der einen Mietvertrag mit mehreren Mietern abschließt, nicht ohne Weiteres damit rechnen, dass das Zusammenleben der Mieter nicht auf eine gewisse Konstanz und Dauer, sondern auf einen häufigen Wechsel der Bewohner angelegt ist. Die Auffassung der Revision, dass ein Vermieter durch die Vermietung einer Wohnung an eine Wohn-

gemeinschaft bei deren Mitgliedern für ihn erkennbar das Vertrauen in eine Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel begründet, ist deshalb nicht zutreffend.

39 Aus der bloßen Bezeichnung als Wohngemeinschaft und dem Abschluss eines Mietvertrags durch mehrere Mieter lassen sich daher keine tragfähigen Schlüsse darüber ableiten, welche beidseitigen Vorstellungen dem Mietverhältnis zu Grunde lagen. Allein hieraus kann somit nicht auf ein zwischen den Parteien vereinbartes Recht zum Mieterwechsel geschlossen werden. Eine nur auf diese Umstände gestützte Auslegung berücksichtigte überdies die oben näher dargelegten Interessen des Vermieters nicht ausreichend und stellte einseitig die Interessen der Mieter in den Vordergrund.

40 Vor diesem Hintergrund kann die bei mehreren Mietern - auch bei Verwandten, Verheirateten oder Lebenspartnern - generell bestehende Möglichkeit, dass ein Mieter ausziehen möchte und dadurch in der Zukunft ein Mieterwechsel erforderlich werden könnte, nicht ausreichen, um ohne weitere Anhaltspunkte die Willenserklärungen der Vertragsparteien dahingehend auszulegen, dass sie ein Recht zu einem solchen Wechsel vereinbart haben. Denn das stets bestehende Risiko, dass sich unvorhersehbar der Lebensmittelpunkt ändert oder ein Zusammenwohnen nicht (mehr) dem Wunsch der Mieter entspricht, ist grundsätzlich der Risikosphäre der Mieter zuzuordnen, die sich durch die gemeinsame Anmietung einer Wohnung in die Gefahr einer solchen Konstellation begeben haben.

41 (5) In Betracht kommt eine derartige Auslegung indes nach den Umständen des Einzelfalls dann, wenn sowohl die Mieter als auch der Vermieter bei Vertragsschluss ersichtlich davon ausgingen, dass sich häufig und in kurzen Zeit-

abständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben kann, weil die Mieter voraussichtlich auf Grund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. Das kann insbesondere bei Studenten der Fall sein.

42 Dies setzt indes voraus, dass dem Vermieter diese Umstände vor Vertragsschluss bekannt sind und er sich bewusst und ohne Vorbehalt in Kenntnis der voraussichtlich zu erwartenden Fluktuation zu einem Mietvertrag mit mehreren derartigen Mietern entscheidet. In dieser Konstellation wird es regelmäßig dem durch eine nach beiden Seiten interessengerechte Auslegung ermittelten Willen der Vertragsparteien entsprechen, dass den Mietern ein Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel zustehen soll. Dieser steht in aller Regel in Anlehnung an die Kriterien des § 553 Abs. 1 BGB unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit für den Vermieter. Im Hinblick auf die dem Vermieter vorab zu ermöglichende Prüfung der Zumutbarkeit und insbesondere der Frage, ob in der Person des vorgeschlagenen neuen Mieters ein wichtiger Grund für eine Ablehnung der Zustimmung liegt, wird auch in dieser Konstellation die Vereinbarung einer antizipierten Einwilligung für alle künftigen Fälle des Mieterwechsels dagegen regelmäßig ausscheiden.

43 (6) Fehlt eine ausdrückliche schriftliche oder mündliche Abrede über ein Recht zum Mieterwechsel und kann dieses auch den zum Mietvertragsschluss führenden Willenserklärungen nicht im Wege der Auslegung entnommen werden, kann sich ein solches auf Grund einer nachvertraglichen Vereinbarung, etwa im Zuge von Regelungen zur Vertragsübernahme, ergeben. Auch insoweit ist

eine nach beiden Seiten interessengerechte Auslegung der auf diese nachträglichen Vereinbarungen gerichteten Willenserklärungen der Vertragsparteien geboten, bei der neben allen Umständen des Einzelfalls auch die Gebote von Treu und Glauben zu berücksichtigen sind. Dabei ist zu beachten, dass der Zustimmung zu einer konkreten Vertragsänderung, durch die ein oder mehrere Mieter ersetzt werden, ohne weitere Anhaltspunkte regelmäßig nicht die Gewährung eines Anspruchs auf eine derartige Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel oder gar eine antizipierte Einwilligung zu entsprechenden künftigen Änderungen zu entnehmen ist. Denn im Regelfall bezieht sich eine auf einen konkreten Mieterwechsel gerichtete Erklärung nur auf die anstehende Vertragsänderung, ohne dass damit der Wille einhergeht, entsprechenden Mieterwechseln auch künftig zuzustimmen oder einen Anspruch der Mieter auf eine derartige Zustimmung zu begründen.

44 Daraus, dass der Vermieter mehrfach einem Mieterwechsel zugestimmt hat, kann zudem in der Regel nicht abgeleitet werden, dass es ihm auf die Person des Mieters nicht ankommt und er deshalb auch mit künftigen Mieterwechseln einverstanden sein wird. Denn es ist nicht zwingend Ausdruck eines Desinteresses an der Person des Vertragspartners, wenn der Vermieter sich auf einen mieterseits gewünschten neuen Mieter einlässt, sondern darin kann auch ein Entgegenkommen gegenüber seinen Mietern liegen. Ein etwa fehlendes Interesse des Vermieters an der Person und den persönlichen Umständen der Mieter wäre überdies entgegen der Auffassung der Revision ohnehin kein durchgreifender Anhaltspunkt dafür, dass der Vermieter den Mietern einen Anspruch auf einen jederzeitigen Mieterwechsel gewähren wollte (für die Berücksichtigung dieses Kriteriums aber: Bühler, NJOZ 2019, 529, 535; MünchKommBGB/Häublein, 8. Aufl., § 535 Rn. 61). Denn ein solcher hat - wie oben ausgeführt - für den Vermieter unabhängig von der Person des jeweils ein- und austretenden Mieters auf

Grund des sich beständig fortsetzenden Vertragsverhältnisses erhebliche Nachteile. Allein aus dem Umstand, dass der Vermieter für die Person des Mieters wenig Interesse zeigt, lässt sich nicht schließen, dass er diese Nachteile in Kauf nehmen wollte.

45 Auch bezüglich der Vereinbarung eines Rechts zum künftigen Mieterwechsel im Zuge eines Nachtrags gilt, dass es grundsätzlich den Mietern obliegt, für eine sie begünstigende Vertragsänderung Sorge zu tragen, und dass ohne weitere Anhaltspunkte aus der fehlenden ausdrücklichen Vereinbarung hierzu nicht auf einen beidseitigen Willen zur Vertragsänderung bezüglich eines künftigen Wechselrechts geschlossen werden kann.

46 dd) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze hält die vom Berufungsgericht der Sache nach vorgenommene Auslegung einer revisionsrechtlichen Überprüfung stand. Denn die gebotene, nach beiden Seiten hin interessengerechte Auslegung der auf den Abschluss des Mietvertrags sowie der Nachträge gerichteten Erklärungen der Vertragsparteien (§§ 133, 157 BGB) ergibt weder, dass die Beklagte einem Mieterwechsel bereits vorab - gegebenenfalls unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit - zugestimmt hat, noch, dass den Mietern ein Recht auf Zustimmung bei einem konkreten und der Beklagten zumutbaren Wechselwunsch zustehen sollte.

47 (1) Hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Parteien des Mietvertrags bei dessen Abschluss am 19. August 2013 einen Anspruch der Mieter auf jederzeitigen Wechsel eines Mieters begründen wollten, bestehen nicht. Allein die auch der Beklagten bei Vertragsschluss bekannte Tatsache, dass Mieter hier sechs Männer im Alter zwischen 25 und 34 Jahren waren und eine Wohngemein-

schaft bildeten, führt bei einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung der zum Vertragsschluss führenden Willenserklärungen der Parteien nicht dazu, dass dem Vertrag ein Recht auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel oder gar eine antizipierte Einwilligung hierzu zu entnehmen wäre. Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich aus der Personenzahl, der Gleichgeschlechtlichkeit sowie dem Alter der Mieter nicht, dass diese sich nicht aus persönlicher Verbundenheit zu einer Lebensgemeinschaft zusammengetan haben, sondern hierdurch nur ihren Wohnbedarf für eine begrenzte Zeit kostengünstig decken wollten.

48 Zu den persönlichen Lebensumständen der Mieter, deren Beziehung untereinander sowie dem Hintergrund der gemeinsamen Anmietung der Wohnung liegen ebenso wenig Feststellungen vor wie dazu, dass die ursprünglichen Mieter die Beklagte bei Vertragsschluss über derartige Umstände informiert hätten. Auch die Revision stützt sich nur auf die Anzahl der Personen, deren Gleichgeschlechtlichkeit und Alter und bringt nicht vor, darüber hinausgehender Vortrag zu den Umständen des Vertragsschlusses oder zu den persönlichen Verhältnissen der Mieter sei übergangen worden. Ohne weitere Anhaltspunkte ergibt sich indes allein daraus, dass sechs Männer zwischen 25 und 34 Jahren zusammenwohnen wollten, nicht, dass sie in dieser Konstellation nur vorübergehend zusammenleben wollten, bereits absehbar häufig und in kurzen Zeitabständen einzelne Mieter ersetzt werden sollten, die Vertragsparteien dies dem Mietvertrag zu Grunde gelegt haben und hierauf gestützt ein Recht auf einen jederzeitigen Mieterwechsel begründen wollten. Die bei mehreren Mietern - auch bei Verwandten, Verheirateten oder Lebenspartnern - generell bestehende abstrakte Möglichkeit, dass in der Zukunft ein Mieterwechsel erforderlich werden könnte, genügt insoweit nicht.

49 Dies gilt auch unter Berücksichtigung dessen, dass vor Vertragsschluss einer der ursprünglich vorgesehenen, bereits in dem schriftlichen Mietvertragsformular namentlich genannten Mieter durch eine andere Person ersetzt und deren Namen, Anschrift und Geburtsdatum aufgenommen wurde. Feststellungen zum Hintergrund dieses Wechsels liegen nicht vor; die Revision führt hierzu nichts aus und macht auch nicht geltend, dass insoweit in den Instanzen Vortrag gehalten und vom Berufungsgericht übergangen worden wäre. Entgegen der Auffassung der Revision zeigt sich allein in dem noch vor Vertragsschluss erfolgten Austausch eines Mieters nicht eine Gleichgültigkeit der Beklagten bezüglich der Zusammensetzung der Mietermehrheit. Ohnehin genügte es - wie ausgeführt - für die Begründung eines Rechts zur Auswechslung einzelner Mieter nicht, wenn der Beklagten zu Vertragsbeginn die Person der Mieter gleichgültig gewesen sein sollte. Denn dies bedeutet nicht, dass sie deshalb bereit gewesen wäre, einem jederzeitigen künftigen Mieterwechsel zuzustimmen.

50 Ohne Erfolg beruft sich die Revision weiter darauf, dass der Beklagten die Zusammensetzung der Mietermehrheit gleichgültig gewesen sei, was sich daraus ergebe, dass sie keinen persönlichen Kontakt zu den Mietern gehabt, sondern die Vermietung einer Hausverwaltungsgesellschaft überlassen habe. Abgesehen davon, dass dies - wie ausgeführt - nicht für ein Recht zum Mieterwechsel spräche, signalisierte die Überlassung der Auswahl und Korrespondenz an einen Vertreter nicht mangelndes Interesse des Vermieters an der Person des Mieters, sondern stellte lediglich eine Delegation der Mieterauswahl dar.

51 Schließlich spricht auch die Bestimmung in § 19 Nr. 5 des Mietvertrags indiziell dagegen, dass ein Recht zur Auswechslung von Mietern beabsichtigt war. Denn diese Regelung sieht vor, dass der Auszug eines von mehreren Mietern dessen Haftung aus dem Mietverhältnis nicht berührt und eine Entlassung

hieraus der Zustimmung des Vermieters und der übrigen Mieter bedarf. Sie zeigt, dass den Vertragsparteien die Möglichkeit einer Veränderung der Zusammensetzung der Mieter bewusst war. Gleichwohl haben sie davon abgesehen, ein Recht zur Auswechslung von Mietern ausdrücklich vorzusehen.

52 (2) Den beiden Nachträgen zum Mietvertrag, mit denen vier Mieter (Nachtrag 1) beziehungsweise ein Mieter (Nachtrag 2) ersetzt wurden, ist ebenfalls nicht zu entnehmen, dass die Vertragsparteien ein künftiges Recht auf Zustimmung zu weiteren Mieterwechseln vereinbart haben. Eine ausdrückliche Vereinbarung ist in den schriftlichen Vertragsurkunden nicht enthalten. Im Gegenteil wird dort jeweils darauf verwiesen, dass alle sonstigen Regelungen des bisherigen Mietvertrags unberührt bleiben und keine Nebenabreden getroffen worden sind.

53 Auch eine nach beiden Seiten interessengerechte Auslegung der auf die Nachtragsvereinbarungen gerichteten Willenserklärungen führt nicht dazu, dass ein Recht auf einen künftigen Mieterwechsel vereinbart werden sollte. Dem ersten Nachtrag kann ein derartiger übereinstimmender Wille schon deshalb nicht entnommen werden, weil dieser nicht nur den Mieterwechsel unter ansonsten gleichbleibenden Vertragsbedingungen regelte, sondern zugleich eine erhebliche Erhöhung der Grundmiete vereinbart und eine zusätzliche Person als Mieter aufgenommen wurde. Die Beklagte hat sich mithin nicht bedingungslos mit einem Mieterwechsel einverstanden erklärt. Vielmehr war die Vertragsänderung für sie selbst vorteilhaft. Dies spricht dagegen, dass sie sich zugleich mit ihrem Einverständnis zu der Vertragsübernahme dazu verpflichten wollte, künftigen Mieterwechseln bedingungslos zuzustimmen.

- 54 Unzutreffend meint die Revision, dass die Vereinbarung einer Mieterhöhung im Zuge des ersten Nachtrags deshalb unerheblich sei, weil die Beklagte den Eintritt eines neuen Mieters nicht von zusätzlichen Bedingungen abhängig machen dürfe, wenn ihr die Vertragsänderung zumutbar sei. Denn ein von der Revision angenommener Anspruch auf Zustimmung zu einem künftigen erneuten Mieterwechsel auf Grund einer getroffenen Nachtragsvereinbarung setzt voraus, dass diese Abrede einen solchen Anspruch überhaupt begründet. Für die Frage, ob dies der Fall ist, sind die Umstände der Nachtragsvereinbarung und damit auch die dort vereinbarte Mieterhöhung von entscheidender Bedeutung.
- 55 Anhaltspunkte dafür, dass alle Vertragsparteien des Nachtrags bei Abschluss dieser Vereinbarung davon ausgingen, dass sich in der Zukunft häufig und in kurzen Zeitabständen ein Wechselbedarf ergeben würde und die Beklagte dem Wunsch auf eine Vertragsänderung jeweils nachkommen würde, sind ohnehin nicht dargetan. Insoweit gelten die Erwägungen zum Mietvertragsschluss entsprechend. Aus dem einmaligen Wechselbedarf mehr als dreieinhalb Jahre nach dem Abschluss des Mietvertrags lässt sich nicht auf einen häufigen und in der Struktur der Wohngemeinschaft angelegten Wechsel in der Bewohnerschaft schließen, der mögliche Grundlage für einen Willen der Parteien zur Vereinbarung eines Wechselrechts sein könnte. Im Gegenteil spricht eine so lange Kontinuität der Wohngemeinschaft für ein grundsätzlich auf längere Dauer angelegtes Zusammenleben.
- 56 Dem nur kurze Zeit nach dem ersten Nachtrag vereinbarten weiteren Mieterwechsel, im Zuge dessen einer der zum 1. März 2017 eingetretenen Mieter mit Wirkung zum 31. Mai 2017 wieder aus dem Mietverhältnis ausschied und an dessen Stelle ein neuer Mieter aufgenommen wurde, lässt sich ebenfalls nicht

entnehmen, dass damit ein Anspruch auf Zustimmung auch zu künftigen Wechseln vereinbart werden sollte. Der Hintergrund dieser schnellen Auswechslung ist unklar. Feststellungen hierzu wurden nicht getroffen. Die Revision bringt hierfür ebenfalls nichts vor. Ohne weitere Anhaltspunkte kann der Zustimmung der Beklagten hierzu jedenfalls nicht entnommen werden, dass sie hiermit nicht nur in der konkreten Situation auf einen kurzfristig entstandenen Bedarf des jeweiligen Mieters oder der Mietermehrheit eingehen, sondern sich zugleich für künftige Fälle binden wollte.

57 d) Der geltend gemachte Anspruch ergibt sich auch nicht aus einer konkludent geschlossenen Vereinbarung.

58 aa) Je nach den Umständen des Einzelfalls kann zusätzlich zu prüfen sein, ob sich eine mietvertragliche Vereinbarung eines Rechts zum Mieterwechsel aus einem neben den Mietvertrag tretenden schlüssigem Verhalten der Vertragsparteien ergibt. Denn mietvertragliche Abreden können grundsätzlich auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten getroffen werden (vgl. Senatsurteile vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177 Rn. 20; vom 23. September 2009 - VIII ZR 300/08, NZM 2009, 855 Rn. 14 [für eine Beschaffenheitsvereinbarung]). Einseitig gebliebene Vorstellungen der Mieter genügen hierfür indes regelmäßig nicht, selbst wenn sie dem Vermieter bekannt sind. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Weise zustimmend reagiert (vgl. Senatsurteile vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14; vom 23. September 2009 - VIII ZR 300/08; jeweils aaO).

59 Es ist eine Frage des Einzelfalls, ob sich eine derartige konkludente Vereinbarung eines Rechts auf einen Mieterwechsel - sei es im Wege eines Anspruchs auf Zustimmung oder im Wege einer antizipierten Einwilligung - daraus

ergeben kann, dass der Vermieter nach Vertragsschluss regelmäßig und vielfach von den Mietern vorgebrachten Wünschen auf einen Mieterwechsel nachgekommen ist (vgl. [zur mehrmaligen vorbehaltlosen Zahlung einer erhöhten Miete]: Senatsurteil vom 29. Juni 2005 - VIII ZR 182/04, NZM 2005, 736 unter II; Senatsbeschluss vom 30. Januar 2018 - VIII ZB 74/16, NJW-RR 2018, 524 Rn. 21). Sofern in diesem Zusammenhang jeweils Änderungsvereinbarungen geschlossen wurden, wäre insoweit - wie ausgeführt - eine Auslegung der entsprechenden Willenserklärungen der Parteien vorzunehmen. Eine davon zu unterscheidende konkludente Vereinbarung dürfte eine Ausnahme bilden. Jedenfalls ist auch bezüglich der Annahme eines konkludent vereinbarten Rechts zum Mieterwechsel Zurückhaltung geboten, denn das Verhalten des Vermieters kann ebenso Ausdruck eines Entgegenkommens bezüglich des jeweils konkreten Wechselwunschs und eines Interesses an einer unkomplizierten Vertragsgestaltung ohne Bindungswillen für zukünftige Änderungen sein.

60 bb) Vorliegend bestehen keine Anhaltspunkte für eine konkludente Vereinbarung eines Rechts zum Mieterwechsel. Eine tatsächliche Übung, aus der ein solcher Anspruch hergeleitet werden könnte, liegt nicht vor. Wie ausgeführt, ist den im Zusammenhang mit den zwei Nachträgen abgegebenen Willenserklärungen ein übereinstimmender Wille auf eine entsprechende in die Zukunft gerichtete Bindung nicht zu entnehmen. Über die Abgabe der Willenserklärungen im Zuge der Nachtragsvereinbarungen hinausgehendes tatsächliches Verhalten, das als Angebot und Annahme einer derartigen zukunftsgerichteten Vereinbarung angesehen werden könnte, ist nicht ersichtlich.

61 2. Ein Anspruch auf Zustimmung zu dem erneuten Mieterwechsel ergibt sich auch nicht aus § 242 BGB oder aus § 241 Abs. 2 BGB.

- 62 Ohne Erfolg beruft sich die Revision darauf, dass der Grundsatz der Vertragstreue bei Dauerschuldverhältnissen dann unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots oder nach Treu und Glauben Ausnahmen erfahren kann, wenn berechnigte Interessen eines Vertragsteils diese gebieten (vgl. BGH, Urteile vom 3. Februar 2004 - XI ZR 398/02, BGHZ 158, 11, 15; vom 1. Juli 1997 - XI ZR 267/96, BGHZ 136, 161, 166 f.). Ein Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel ergibt sich hieraus nicht.
- 63 a) Zwar entspricht es ständiger Rechtsprechung des Senats, dass ein Mieter, der sich vorzeitig aus seinem Mietverhältnis lösen will, seine Entlassung aus dem Mietverhältnis im Einzelfall dann verlangen kann, wenn er dem Vermieter einen geeigneten und zumutbaren Ersatzmieter stellt und ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses hat (vgl. Senatsurteile vom 7. Oktober 2015 - VIII ZR 247/14, NJW 2015, 3780 Rn. 23; vom 18. April 2007 - VIII ZR 182/06, NJW 2007, 2177 Rn. 28; vom 18. Juni 2003 - VIII ZR 240/02, NJW 2003, 2739 unter 3 c bb; vom 22. Januar 2003 - VIII ZR 244/02, NJW 2003, 1246 unter II 1; vgl. auch BGH, Urteil vom 30. November 1989 - III ZR 197/88, NJW-RR 1990, 432 unter 3 c aa [zur Verletzung der Schadensminderungspflicht durch Nichtvornahme eines Deckungsgeschäfts durch einen Kreditgeber]). Nach dieser Rechtsprechung besteht indes allenfalls ein Anspruch auf Entlassung aus dem Mietverhältnis, so dass die Verpflichtung auf Entrichtung der Miete entfällt; ein Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrags mit dem Ersatzmieter wird jedoch nicht begründet. Der Vermieter handelt hiernach mithin - entgegen der Auffassung der Revision - grundsätzlich auch nicht treuwidrig, wenn er mit dem genannten Ersatzmieter keinen Mietvertrag abschließt oder dies von zusätzlichen Bedingungen wie einer erhöhten Miete abhängig macht. Er kann lediglich die Entlassung des bisherigen Mieters aus dem Mietvertrag nicht von zusätzlichen Bedingungen wie einer Erhöhung der Miete abhängig machen, wenn die

oben genannten Voraussetzungen für die Entlassung aus dem Mietverhältnis vorliegen.

64 Die Entlassung der auszugswilligen Kläger aus dem Mietverhältnis ohne Aufnahme neuer Mieter wird hier indes weder seitens der Kläger begehrt noch liegt diese in ihrem Interesse, weil dann die verbleibenden Mieter die Kostenlast alleine tragen müssten.

65 b) Für den hier vorliegenden Fall, bei dem nicht die Entlassung aus dem Mietvertrag bei Stellung eines Ersatzmieters, sondern die Auswechslung von Mietern in einem fortbestehenden Mietverhältnis verlangt wird, ergibt sich unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots oder aus Treu und Glauben in der Regel weder allgemein noch im vorliegenden Fall bei einer Mietermehrheit ein Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel dann, wenn die mieterseits vorgeschlagenen neuen Mieter für den Vermieter zumutbar sind.

66 aa) Zwar ist - anders als bei einem Mietverhältnis mit nur einem Mieter - die Kündigung des Mietvertrags durch eine Mietergemeinschaft regelmäßig keine Option, sofern nicht alle Mieter ausziehen wollen. Indes stellt der Wunsch einer Mietergemeinschaft, bei Auszug eines Mitmieters einen neuen Mieter in die Wohngemeinschaft aufnehmen zu können, für sich genommen kein berechtigtes Interesse dar, das eine Ausnahme von dem Grundsatz der Vertragstreue gebietet. Zum einen ist ein derartiges Ereignis für die Mietergemeinschaft bereits bei Vertragsschluss als Möglichkeit absehbar und obliegt es den Mietern, ein allein oder zumindest maßgeblich in ihrem Interesse liegendes Recht zu einem Mieterwechsel mit dem Vermieter zu vereinbaren. Zum anderen führt die Annahme eines Rechts zum Mieterwechsel - wie ausgeführt - zu erheblichen Nachteilen für den Vermieter, die diesem nicht ohne Weiteres zumutbar sind. Die Gebote der

Rücksichtnahme und von Treu und Glauben verlangen dem Vermieter nicht ab, diese Nachteile hinzunehmen und dem Interesse der Mieter den Vorzug zu geben.

67 Letztlich kann - wie im vorliegenden Fall - durch die Möglichkeit der Untervermietung der wirtschaftliche Nachteil des auszugswilligen Mieters reduziert werden. Die weitere Bindung an den Vertrag und die damit einhergehende primäre Haftung gegenüber dem Vermieter, die wirtschaftlich dann zum Tragen kommt, wenn der Untermieter nicht zuverlässig zahlt, sowie der mit einer Untervermietung einhergehende Verwaltungsaufwand ist dem auszugswilligen Mieter zumutbar und überwiegt das Interesse des Vermieters daran, einem Wechsel des Vertragspartners nicht zustimmen zu müssen, regelmäßig nicht. Das Erfordernis, den Mietvertrag insgesamt kündigen zu müssen, wenn auch der letzte Vertragspartner ausziehen will, führt nicht zu einer anderen Beurteilung. Zwar bedarf es hierzu der Mitwirkung aller Mieter und der Kündigung aller Untermietverhältnisse und es kann hierdurch neben organisatorischem Aufwand auch Streit entstehen, jedoch liegt dies in der Risikosphäre der Mieter, die gemeinsam auf Mieterseite einen Mietvertrag abgeschlossen haben.

68 Der Wunsch der Untermieter, in der Wohnung zu verbleiben, spielt hierbei keine Rolle. Denn die Untermieter sind nicht Vertragspartner des Vermieters und nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit ist der Vermieter nicht verpflichtet, mit diesen ein Mietverhältnis einzugehen, nur weil seine Vertragspartner mit diesen einen Untermietvertrag geschlossen hatten. Deshalb findet auch ein etwaiges Interesse der Mieter, die Wohnung bestimmten Personen überlassen zu können, im Verhältnis zu dem Vermieter keine Beachtung.

69

bb) Nach diesen Grundsätzen besteht auch im vorliegenden Fall ein Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel nicht. Ob in besonderen Einzelfällen außergewöhnliche Umstände ausnahmsweise einen derartigen Anspruch begründen könnten, kann dahingestellt bleiben. Denn derartige besondere berechnete Interessen sind weder festgestellt noch dargetan. Das wirtschaftliche Risiko der Kläger, die aus der Wohnung ausziehen wollen, ist bereits dadurch reduziert, dass die Wohnung bzw. einzelne Räume schon an die Personen, die nach dem Willen der Kläger in den Mietvertrag eintreten sollen, untervermietet ist. Über den mit der Fortsetzung der Untervermietung verbundenen Aufwand und die fortbestehende Vertragsbindung hinausgehende besondere Umstände für die betroffenen Kläger sind nicht ersichtlich. Insbesondere ergibt sich ein Anspruch auf Auswechslung von vier Mietern nicht deshalb, weil die Beklagte einem

entsprechenden Wechsel bereits zwei Mal zugestimmt hatte. Denn die Kläger konnten - wie oben ausgeführt - diesem Verhalten nicht entnehmen, dass die Beklagte auch künftigen Wechseln zustimmen würde.

Dr. Fetzer

Kosziol

Dr. Liebert

Wiegand

Dr. Matussek

Vorinstanzen:

AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 17.08.2020 - 237 C 134/20 -

LG Berlin, Entscheidung vom 18.08.2021 - 64 S 261/20 -