



Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

## PROZESSFÜHRUNGSBEFUGNIS BEI MEHRHEIT VON MIETERN

08.02.2011      Fachinformation

Das AG Köpenick hat mit Urteil vom 12. Mai 2010 (15 C 314/09), veröffentlicht in Das Grundeigentum 2010, S. 1275, entschieden, dass bei einer Mehrheit von Mietern nach Beendigung des Mietverhältnisses ein einzelner Mieter nicht im eigenen Namen Hinterlegung der Kautions verlangen kann. Im zu entschiedenen Fall war die Klägerin zusammen mit ihrem Lebensgefährten Mieterin einer Wohnung in Berlin. Es wurde eine Mietkaution an die beklagte Vermieterin geleistet. Nach Beendigung des Mietverhältnisses zahlte die Beklagte die Kautions an Herrn ... aus. Die Klägerin forderte die Beklagte auf, die Kautions beim AG Köpenick zu hinterlegen. Dieses Begehren verfolgt sie mit der Klage gegen die Vermieterin weiter. Das Gericht hat entschieden, dass die Klage unzulässig ist, da der Klägerin die Prozessführungsbefugnis fehlt. Aufgrund der Tatsache, dass zwischen der Klägerin und Herrn ... als Mitmieter eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) bestand, steht auch die Prozessführungsbefugnis nur beiden gemeinschaftlich zu. Eine Mietermehrheit ist typischerweise durch den Rechtsbindungswillen gekennzeichnet, das Zusammenleben in der gemeinsam gemieteten Wohnung zu ermöglichen. Darin liegt der für eine GbR notwendige gemeinsam verfolgte Zweck. Ansprüche aus dem Mietvertrag stehen daher nur der Gesamthand und nicht den einzelnen Gesellschaftern zu. Dies gilt selbst dann, wenn die Mietkaution nur von einem geleistet wurde. Eine Prozessführungsbefugnis der Klägerin im eigenen Namen ergibt sich auch nach Auffassung des Gerichtes nicht aus § 432 BGB, da § 432 BGB insoweit durch die gesellschaftsrechtliche Regelung bzw. durch § 709 Abs. 1 BGB verdrängt ist, denn die mit der Geschäftsführungsbefugnis verbundene Vertretungsmacht gemäß § 714 BGB ermächtigt einen Gesellschafter nur zur Geltendmachung eines Rechts im Namen aller Gesellschafter. Die Tatsache, dass die Klägerin nicht Auszahlung an sich selbst, sondern eine Hinterlegung einer Kautions beim AG Köpenick fordert, führt zu keiner anderen Beurteilung, da sie auch insoweit nicht allein prozessführungsbefugt ist. Die Urteilsgründe können bei Bedarf im Bereich Recht angefordert werden.

<https://bbu.de/beitraege/prozessfuehrungsbefugnis-bei-mehrheit-von-mietern>