

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine minderjährige Person möchte mieten: Zustimmung, Vertretung und eigene Verpflichtung der Eltern auseinanderhalten

Ein fiktiver Vermietungsfall zeigt, warum die Unterschrift eines Elternteils nicht automatisch eine eigene Mietverpflichtung begründet. Kläre vor dem Abschluss Vertragspartei, Vertretungsbefugnis und die erforderliche Zustimmung.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Mit 17 Jahren beginnt Leon eine Ausbildung in einer anderen Stadt. Seine Mutter begleitet die Besichtigung und erklärt: „Ich unterschreibe mit.“ Die Vermieterin hört darin eine zusätzliche zahlende Mietpartei. Die Mutter meint, sie werde lediglich für Leon handeln. Noch bevor über Schlüssel oder Überweisungen gesprochen wird, muss dieser Unterschied geklärt werden.

Der Fall ist erfunden und betrifft deutsches Recht. Die folgenden organisatorischen Schritte sind redaktionelle Empfehlungen; sie ersetzen keine Prüfung der tatsächlichen Vertretungs- und Vertragslage.

Drei verschiedene Rollen hinter derselben Unterschrift

Eine Person kann selbst eine Wohnung anmieten, für eine andere Person handeln oder eine gesonderte Sicherheit übernehmen. Diese Rollen lassen sich nicht allein aus der Anwesenheit bei einer Besichtigung ableiten. Im Beispiel fragt die Vermieterin deshalb zuerst: Soll Leon die Mietpartei sein? Oder möchte seine Mutter selbst mieten und ihm die Nutzung überlassen? Ist tatsächlich ein gemeinsamer Vertrag gewünscht?

Das ist keine Aufforderung, vorsorglich möglichst viele Namen in ein Formular einzutragen. Die tatsächlich gewollte Gestaltung sollte den Beteiligten verständlich sein. Eine Vertretererklärung wirkt innerhalb bestehender Vertretungsmacht für und gegen die vertretene Person; sie macht die handelnde Person nicht schon deshalb selbst zur Mietpartei. [\[VERTRETUNG\]](#)

Eine gewünschte Bürgschaft wäre wiederum gesondert einzuordnen. Sie wird hier weder als Voraussetzung empfohlen noch nebenbei in die Unterschriftenzeile eingeschoben. Der Sicherungsumfang ist eine andere Prüfung als die Frage, ob ein Mietvertrag wirksam abgeschlossen wird.

Minderjährigkeit vor dem Versand des Entwurfs berücksichtigen

§ 106 BGB beschreibt die beschränkte Geschäftsfähigkeit Minderjähriger nach Vollendung des siebten Lebensjahrs. Für eine Erklärung, die nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist, verlangt § 107 die Einwilligung des gesetzlichen Vertreters. Ein gewöhnlicher Mietvertrag enthält insbesondere Zahlungspflichten; er lässt sich deshalb nicht wie ein bloßes Geschenk behandeln. [\[ALTER\]](#) [\[EINWILLIGUNG\]](#)

Im Beispielfall wird der Entwurf daher nicht mit dem Hinweis „Du kannst ja schon deine Ausbildungsvergütung überweisen“ allein an Leon geschickt. Die Vermieterin lässt vielmehr klären, wie die erforderliche Zustimmung beziehungsweise Vertretung im konkreten Vertrag nachgewiesen und erklärt werden soll. Besondere gesetzliche Ermächtigungen und ungewöhnliche Vertragskonstellationen sind damit nicht abschließend beurteilt. Soll das Mietverhältnis länger als ein Jahr nach Leons Volljährigkeit fortauern, etwa wegen einer festen Laufzeit oder eines Kündigungsverzichts, kann nach § 1643 Absatz 4 BGB zusätzlich die Genehmigung des Familiengerichts nötig sein. Das gilt nicht, wenn Leon den Vertrag nach Eintritt der Volljährigkeit spätestens zum Ablauf seines 19. Lebensjahres ohne eigene Nachteile kündigen kann.

Nicht jede begleitende Person darf allein alles erklären

Nach § 1629 BGB vertreten Eltern ihr Kind grundsätzlich gemeinschaftlich; die Norm nennt auch Fälle einer alleinigen Vertretung. [\[ELTERN\]](#) Allein das gemeinsame Erscheinen von Mutter und Sohn beweist daher noch nicht, dass die Mutter den vorgesehenen Vertrag allein für ihn abschließen darf. Umgekehrt wird aus der Abwesenheit eines zweiten Elternteils nicht automatisch auf eine fehlende Befugnis geschlossen.

Unsere praktische Empfehlung lautet: Erfrage die für diesen Abschluss relevante Vertretungslage sachlich und lass zweifelhafte Unterlagen gezielt prüfen. Sammle dafür nicht vorsorglich die gesamte private Familiengeschichte. Im Entwurf muss die handelnde Rolle später erkennbar sein; eine allgemeine Kontaktperson für Reparaturtermine ist etwas anderes als die gesetzliche Vertretung beim Abschluss.

Die erste Mietzahlung löst das Problem nicht nebenbei

§ 110 BGB knüpft an das Bewirken der vertragsmäßigen Leistung mit entsprechend überlassenen Mitteln an. Daraus wird hier kein allgemeiner Freibrief für einen laufenden Mietvertrag abgeleitet. Eine bezahlte erste Monatsmiete oder ein vorhandenes Sparguthaben sollte nicht als Ersatz für die Klärung der erforderlichen Zustimmung behandelt werden. [\[MITTEL\]](#)

Wurde ein Vertrag bereits ohne erforderliche Einwilligung geschlossen, hängt seine Wirksamkeit nach § 108 von der Genehmigung ab. [\[GENEHMIGUNG\]](#) Das ist ein eigener Klärungsfall. Die Vermieterin setzt ihn nicht durch einen internen Vermerk „Eltern werden wohl einverstanden sein“ auf erledigt und löst ihn auch nicht durch eine selbst formulierte pauschale Frist.

Ein verständlicher Abschluss statt widersprüchlicher Erwartungen

Leon und seine Mutter erhalten schließlich einen Entwurf, der die gewollte Mietpartei und die vorgesehene Vertretung klar bezeichnet. Wer eine Erklärung in eigener Rolle abgeben soll, sieht deren tatsächlichen Inhalt vorher. Zahlungskontakt und gewöhnliche Kommunikation werden anschließend passend organisiert.

Der Nutzen dieser Reihenfolge liegt vor dem Vertragsabschluss: Die Vermieterin verwechselt elterliche Unterstützung nicht mit einer zusätzlichen eigenen Mietverpflichtung. Die Familie kann beurteilen, welcher Vertrag tatsächlich angeboten wird. Offene Vertretungsfragen bleiben sichtbar, bis sie für den konkreten Fall geklärt sind.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Künftige Mietpartei

Trag ein, wer Mietpartei werden soll und ob diese Person minderjährig ist.

02 / Rolle der Eltern

Notiere, ob ein Elternteil für das Kind handelt, selbst mietet oder eine Sicherheit übernimmt.

03 / Gesetzliche Vertretung

Trag ein, wer das Kind vertritt und ob beide Elternteile mitwirken müssen.

04 / Nachweis der Zustimmung

Notiere, welche schriftliche Zustimmung oder Vertretungserklärung du erhalten hast, mit Datum.

05 / Mögliche Sicherheit

Trag ein, ob eine Kautions- oder Bürgschaft vorgesehen ist und wer sie leisten soll.

06 / Rollen im Vertragsentwurf

Prüfe, ob Mietpartei und Vertretung im Entwurf und Unterschriftsbereich klar bezeichnet sind.

07 / Zahlung und Kontakt

Trag ein, wer die Miete zahlt und wer Ansprechperson für gewöhnliche Anliegen ist.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wer die Vertretungslage für dich prüft und wann der Entwurf an alle Beteiligten geht.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ALTER] BGB § 106

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[EINWILLIGUNG] BGB § 107

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[GENEHMIGUNG] BGB § 108

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[MITTEL] BGB § 110

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[ELTERN] BGB § 1629

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[VERTRETUNG] BGB § 164

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-03-DE-012-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.