



Mietrechtsfragen aus der Praxis



DIE GEMEINSAME MIETWOHNUNG

Gisa Weber, Rechtsberaterin

Frage von Frau Silke S.: *Ich habe vor ca. zwei Jahren gemeinsam mit meinem Partner eine Wohnung bezogen und wir haben auch beide den Mietvertrag unterschrieben. Nun trennen wir uns, mein Partner will ausziehen, ich möchte aber in der Wohnung bleiben. Geht das?*

Gisa Weber: Ja, das geht natürlich, der Expartner kann ausziehen, er bleibt allerdings an den Mietvertrag gebunden und haftet auch weiterhin für alle Forderungen aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter.

Silke S.: *Kann er nicht das Mietverhältnis für seinen Teil kündigen?*

Gisa Weber: Nein, das geht nicht, das Mietverhältnis ist von beiden gemeinsam abgeschlossen und kann auch nur gemeinschaftlich gekündigt werden. Sie können allerdings den Vermieter fragen, ob er das Mietverhältnis mit Ihnen alleine weiterführt. Dies entscheidet aber der Vermieter.

Silke S.: *Und wenn wir gemeinsam das Mietverhältnis kündigen – muss der Vermieter dann nicht mit mir alleine einen neuen Mietvertrag abschließen, ich wohne ja schließlich in der Wohnung?*

Gisa Weber: Nein, leider muss er das nicht tun. Das Mietverhältnis ist dann gekündigt worden. Ihr Vermieter kann also frei entscheiden, ob er mit Ihnen oder mit jemand anderen einen neuen Mietvertrag abschließt.

Silke S.: *Aber kann mein Expartner mich zwingen, das Mietverhältnis zusammen mit ihm zu kündigen? Ich werde die Kündigung einfach nicht unterschreiben.*

Gisa Weber: Ihr Expartner kann Sie

natürlich nicht „mit Gewalt“ zu einer Unterschrift zwingen, aber er kann Sie verklagen und zwar dahingehend, dass Sie gemeinsam mit ihm die Kündigung aussprechen. In diesem Prozess werden Sie unterliegen und es entstehen Ihnen dann zusätzlich Prozesskosten.

Falls Sie die Miete während des ganzen Verfahrens nur hälftig bezahlt haben, (und Ihr Expartner dann nolens volens die andere Hälfte zahlen musste) kann er Sie auch auf Schadensersatz verklagen.

Ihr Expartner ist allerdings nicht sofort von der Mietzahlung freigestellt; bis zum Ablauf der üblichen Kündigungsfrist (meist 3 Monate) muss er die Miete auch mit zahlen. Also wenn Ihnen Ihr Expartner am 15. Februar 2016 sagt, dass er ausziehen werde und das Mietverhältnis kündigen möchte, so muss er also mindestens bis zum 31. Mai 2016 die Miete noch mittragen.

Silke S.: *Es ist schon richtig, ich könnte die Miete alleine nur mit großer Mühe aufbringen. Wenn mein Expartner einverstanden ist, dass das Mietverhältnis weitergeführt wird, kann ich dann einen Untermieter aufnehmen?*

Gisa Weber: Ja, Sie haben dann ein berechtigtes Interesse, da ja wirtschaftliche Gründe Sie dazu zwingen. Dennoch müssen Sie aber Ihren Vermieter um Erlaubnis fragen, ihm den Namen des Untermieters, sein Geburtsdatum, seine Arbeitsstelle oder Ausbildungsstelle oder sein Studium benennen und auch seine vorherige Adresse. Ich rate auch dazu, den Untermieter einmal dem Vermieter persönlich vorzustellen.

Silke S.: *Und was ist mit der Kautions? Erhält im Falle des Auszugs mein Expartner die Kautions vom Vermieter zurück?*

Gisa Weber: Nein, das Mietverhältnis besteht ja weiter. Das Beste wäre, dass Sie selber Ihren Expartner auszahlen, allerdings bitte per Überweisung oder gegen Quittung, damit Sie das später sowohl gegenüber dem Vermieter wie auch dem Expartner nachweisen können. Außerdem rate ich Folgendes: Sie sollten ein Schriftstück erstellen, in dem Sie Ihren Expartner intern von der Mietzahlung freistellen und in dem Ihr Expartner Ihnen zusichert, dass er in die Wohnung nicht wieder einziehen wird.

Silke S.: *Würde eigentlich etwas anderes gelten, wenn ich mit meinem Partner verheiratet gewesen wäre?*

Gisa Weber: Ja, sowohl für den Fall der Ehe als auch die eingetragene Lebenspartnerschaft. Vor Ablauf des Trennungsjahres müssen Sie der Kündigung nicht zustimmen. Sie hätten dann im Rahmen des Scheidungsverfahrens bei Gericht einen Antrag auf Wohnungszuweisung auf sich selber stellen können. Das Gericht kann im Scheidungsurteil mit aufnehmen, dass das Mietverhältnis künftig nur mit Ihnen alleine fortgesetzt wird (§1568a Absatz 3 BGB). Allerdings nur dann, wenn Sie auch finanziell in der Lage gewesen wären, die Miete alleine zu zahlen.

An der Entscheidung des Gerichts hätte der Vermieter auch nichts ändern können, das Mietverhältnis wäre dann allein mit Ihnen fortgesetzt worden.

MMM