

Achtung bei Mieterwechsel in einer Wohngemeinschaft – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Gießen (AG Gießen) vom 02.07.2018, 48 C 295/17

I.

Nicht nur bei Studenten erfreut sich die Wohngemeinschaft einer großen Beliebtheit. Hierbei wird eine Mietwohnung in mehrere Zimmer aufgeteilt. Diese werden von mehreren Personen bewohnt, die üblicherweise nicht miteinander verwandt sind. Die Belegung solcher Wohngemeinschaften wechselt mehr oder weniger häufig. Die Mieter einer solchen Wohngemeinschaft haben ein Interesse daran, diesen Wechsel möglichst unkompliziert vornehmen zu können. Umgekehrt haben die Vermieter ein Interesse daran eine gewisse Kontrolle darüber zu haben, wer in die Wohngemeinschaft einzieht. Die Entscheidung des AG Gießen zeigte, dass bei einem solchen Mieterwechsel mit Vorsicht vorzugehen ist.

II.

1.

Die vier Klägerinnen sind Mitglied in einer Wohngemeinschaft. Diese Wohngemeinschaft besteht seit 2000. Von Anfang an war sie dadurch gekennzeichnet, dass immer wieder Mieter aus der Wohngemeinschaft ausgeschieden und dafür neue Mieter hinzugetreten sind. Von den ursprünglichen Mietern ist zwischenzeitlich niemand mehr in der Wohngemeinschaft vorhanden. Der letzte schriftliche Mietvertrag wurde am 01.09.2013 abgeschlossen. Auch dieser Mietvertrag wurde mit Mieter abgeschlossen, die zwischenzeitlich nicht mehr in der Gemeinschaft vorhanden sind. Die Beklagte ist die Vermieterin der Klägerinnen. Mitte 2017 forderte sie die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Im August 2017 teilten die Klägerinnen den Wunsch mit, einen Mieterwechsel vornehmen zu wollen. Die Beklagte antwortete, dass sie erst nach Zustimmung zur Mieterhöhung und Ausgleich des entstandenen Differenzbetrages einem Mieterwechsel zustimmen werde. Der geplante Mieterwechsel scheiterte, ein Zimmer der Wohngemeinschaft steht seither leer.

2.

Mit der Klage begehren die Klägerinnen die Feststellung, dass sie ohne Genehmigung der Beklagten Mieter auswechseln dürfen. Außerdem fordern sie Schadensersatz wegen eines entgangenen Mietanteils ab September 2017. Das AG Gießen hat der Klage vollumfänglich stattgegeben. Die Beklagte habe in der Vergangenheit immer wieder einem Mieterwechsel zugestimmt. Daher sei der Anspruch auf einen Mieterwechsel Vertragsinhalt geworden. Es sei lediglich eine Anzeige an die Beklagte notwendig, damit diese gegebenenfalls Widerspruch einlegen könne, falls in der Person des neuen Mieters ein wichtiger Grund vorliege. Durch die kategorische Ablehnung eines Mieterwechsels habe die Beklagte ihre Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt. Den Klägerinnen sei auch der Beweis gelungen, dass das Zimmer der ausgezogenen Klägerin leer stehe. Daher habe die Beklagte den Mieteranteil zu ersetzen, der bei einer Neuvermietung nicht von den Klägerinnen hätte gezahlt werden müssen.

III.

Die Entscheidung des AG Gießen verdeutlicht, dass insbesondere auf Vermieterseite bei einem Mieterwechsel in einer Wohngemeinschaft mit Vorsicht vorzugehen ist:

1.

Wird ein Mietvertrag abgeschlossen, bei dem auf Vermieterseite mehrere Personen stehen und sollen einer oder mehrere Mieter ausgetauscht werden, geht dies ohne eine vertragliche Regelung nur mit Zustimmung des Vermieters. Mieter können nicht einseitig aus dem Mietvertrag ausscheiden bzw. neue Mieter in den Mietvertrag aufgenommen werden.

Der Vermieter ist dabei grundsätzlich auch frei darin, ob er einem Mieterwechsel zustimmt. Bis auf durch das Antidiskriminierungsgesetz bzw. die guten Sitten gezogenen Grenzen kann der Vermieter nicht gezwungen werden einen bestimmten Mieter zu akzeptieren.

Ein Mieter der ausziehen möchte, kann sein Ausscheiden aus dem Mietvertrag auch nicht einseitig durch Kündigung erzwingen. Mietverträge, bei denen auf Mieterseite mehrere Personen vorhanden sind können nur durch alle Mieter zusammen beendet werden. Hätte im besprochenen Fall beispielsweise nur die auszugswillige Klägerin gekündigt, hätte der Mietvertrag weiter fortbestanden. Ein wechselwilliger Mieter kann allerdings von den anderen Mietern verlangen, dass sie ebenfalls das Mietverhältnis kündigen und diesen Anspruch auch einklagen.

2.

Diese Entscheidungsfreiheit des Vermieters kann aber durch die alltägliche Handhabung des Mietverhältnisses eingeschränkt werden. Das streitgegenständliche Mietverhältnis zeichnete sich dadurch aus, dass die Wohngemeinschaft seit 2000 bestand und es auf Mieterseite zu häufigen Wechseln kam. Die beklagte Vermieterin hat soweit aus den Entscheidungsgründen ersichtlich die Zustimmung zu einem Mieterwechsel relativ großzügig erteilt. Hieraus schloss das AG Gießen, dass der Mietvertrag konkludent dergestalt geändert wurde, dass die Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zum Mieterwechsel haben, der nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes versagt werden darf.

Für Vermieter und Mieter gleichermaßen ergeben sich daraus folgende Fragen:

- Wie wurde das der Mieterwechsel in der Vergangenheit praktiziert? Geschah dies relativ unförmlich oder vielmehr in einem förmlichen „Auswahlverfahren“?
- Seit wann besteht das in Rede stehende Mietverhältnis? Handelt es sich um ein seit längerem bestehendes Mietverhältnis, das gegebenenfalls durch häufige Mieterwechsel gekennzeichnet ist oder um die Aneinanderreihung mehrerer voneinander unabhängig zu sehenden Mietverhältnissen?
- Hat der Vermieter bei eventuellen Mieterwechsel in der Vergangenheit Vorbehalte gemacht?

Je nachdem wie die Einzelheiten des Mietverhältnisses aussehen, kann wie im vom AG Gießen entschiedenen Fall an eine konkludente Änderung des Mietverhältnisses zu denken sein.

3.

Die Entscheidung des AG Gießen zeigt auch, dass der Vermieter sich schadensersatzpflichtig machen kann, wenn er zu Unrecht die Zustimmung zu einem Mieterwechsel verweigert.

Es ist zwar fraglich, ob die Entscheidung des AG Gießen bezüglich des Schadensersatzes zutreffend ist. Ein aus der Pflichtverletzung der Beklagten resultierender Schaden läge vor, wenn ein Vergleich zwischen der finanziellen Lage wie sie bestünde wenn die Beklagte sich ordnungsgemäß verhalten hätte und der tatsächlich vorhandenen finanziellen Lage ergibt, dass die Klägerinnen eine finanzielle Einbuße haben. Da ein Mieter aber nicht einseitig aus dem Mietverhältnis ausscheiden kann und allerhöchstens auf die insgesamt Beendigung des Mietverhältnisses drängen kann, war die auszugswillige Klägerin zu 4 im entschiedenen Fall weiter verpflichtet einen auf sie entfallenden Anteil

an der Gesamtmiete zu zahlen. Ob sie den übrigen Klägerinnen entgegenhalten konnte, nicht mehr im Innenverhältnis zum Ausgleich verpflichtet zu sein ist fraglich.

Allerdings sollten Vermieter bedenken, dass bei einer unberechtigten Weigerung zur Zustimmung zum Mieterwechsel der rechtlich saubere Weg darin liegt, dass das Mietverhältnis insgesamt beendet wird. Bei der heutigen Mietentwicklung bedeutet dies, dass die übrigen – nicht auszugswilligen Mieter - sich ein neues Mietverhältnis suchen müssen, dass mit einer höheren Miete belastet ist. In der Differenz zwischen alter und neuer Miete liegt ein echter Schaden der nicht wechselwilligen Mieter, der im Regelfall auch deutlich höher liegen dürfte als der Mietanteil, der auf den wechselwilligen Mieter entfällt. Vermieter die unberechtigt die Zustimmung zu Mieterwechsel verweigern laufen daher Gefahr, Schadensersatz in Form dieser Differenz leisten zu müssen.

4.

Für Mieter ist aus der Entscheidung des AG Gießen auch wichtig, dass für das AG Gießen entscheidend war, ob das von der Klägerin zu 4 bewohnte Zimmer leer stand. Es wurde Beweis darüber erhoben, ob dem so war oder vielmehr die übrigen Klägerinnen dieses Zimmer in Beschlag genommen haben. Für Mieter ergibt sich daraus die Konsequenz, dass über einen Mieterwechsel das Zimmer des auszugswilligen Mieters nicht in Beschlag genommen werden darf.

IV.

Bei Mietverhältnissen, bei dem auf Mieterseite mehrere Mieter vorhanden sind kann ein Mieter nicht einseitig und gegen den Willen des Vermieters seinen Auszug erzwingen. Vielmehr muss er gegebenenfalls die übrigen Mieter auf Beendigung des Mietverhältnisses insgesamt in Anspruch nehmen. Durch die tatsächliche Handhabung des Mietverhältnisses kann der Mietvertrag allerdings konkludent dahingehend geändert werden, dass der Vermieter nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die Zustimmung zu Mieterwechsel verweigern darf. Ob eine solche stillschweigende Änderung stattgefunden hat, ist im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände zu entscheiden. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.