

Der Auszug eines von mehreren Mietern ist regelmäßig nicht ausreichend, das Mietverhältnis zu beenden – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Brandenburg (AG Brandenburg) vom 23.03.2018, 34 C 93/15

I.

Oftmals werden Mietverhältnisse nicht nur von einem Mieter abgeschlossen, sondern von mehreren Personen auf der Mieterseite gleichzeitig. Sei es, dass 2 Ehepartner gemeinsam die Wohnung anmieten, die klassische (Studenten)Wohngemeinschaft oder eine sonstige Form des Zusammenlebens – eine Mietermehrheit kann vielfältige Formen annehmen. Diese Personenmehrheit auf Mieterseite wirft auch vielfältige Probleme auf – insbesondere, wenn nur einer der Mieter ausziehen möchte. Die Entscheidung des AG Brandenburg verdeutlicht, dass der Auszug alleine nicht ausreichend ist, um sich von dem Mietverhältnis zu lösen.

II.

1.

Die Eheleute A und B schlossen 2010 ein Mietverhältnis mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin. Noch im Jahre 2010 trennte sich B von A und schloss mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin einen anderen Mietvertrag in einem anderen Objekt. A verblieb alleine in der Wohnung.

2.

2014 wurde die Klägerin im Rahmen der Zwangsverwaltung des von A bewohnten Mietobjektes zur Zwangsverwalterin bestellt. 2015 kündigte sie nur gegenüber A dessen Mietverhältnis wegen Zahlungsrückstands und rechnete auch nur ihm gegenüber die Betriebskosten ab. Mangels Räumung erhob die Klägerin gegenüber A und B Räumungsklage. Mangels ladungsfähiger Anschrift konnte die Klage nur A zugestellt werden. 2016 schloss A mit der Klägerin einen Teilvergleich mit dem Inhalt, dass er seine Wohnung räumen werde und eine Zahlung an die Klägerin erbringe.

3.

Gegenüber B konnte nach Mitteilung einer neuen ladungsfähigen Anschrift 2016 das Verfahren fortgesetzt werden. Das Amtsgericht hat gegenüber B die Räumungsklage abgewiesen. Zwar führe der Auszug eines von mehreren Mietern nicht automatisch dazu, dass der ausgezogene Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheide. Hier seien aber ausnahmsweise mehrere Umstände gegeben, die doch dazu führten, dass B nicht mehr Mieterin sei: die Klägerin habe mit A einen Teilvergleich geschlossen und damit das Mietverhältnis umgestaltet. Außerdem habe die Klägerin nur gegenüber A die Kündigung erklärt. Schließlich sei durch den Abschluss des Weiteren Mietvertrages mit B dokumentiert, dass die Rechtsvorgängerin der Klägerin die Beklagte aus dem Mietverhältnis entlassen wollte.

III.

Die Entscheidung des Amtsgerichtes verdeutlicht die Gefahren für Vermieter, aber auch für Mieter, wenn auf Mieterseite mehrere Personen den Mietvertrag unterschreiben.

1.

Sind bei einem Mietverhältnis auf Mieterseite mehrere Personen Mieter, beispielsweise eine WG bestehend aus 3 Personen, und will eine dieser Mieter sich von dem Mietverhältnis lösen, reicht es nicht aus, dass die auszugswillige Person dies dem Vermieter mitteilt und auszieht. Bei der

Personenmehrheit auf Mieterseite kann das Mietverhältnis nur von allen Mietern gleichzeitig beendet werden. Kündigt im Beispielsfall nur einer von 3 Mietern läuft das Mietverhältnis auch dann grundsätzlich mit allen Mietern weiter, wenn die kündigende Person auszieht.

Um das Mietverhältnis zu beenden, ist vielmehr die Kündigung aller Mieter notwendig. Die auszugswillige Person hat allerdings gegen die anderen Mieter einen Mitwirkungsanspruch. Sie kann verlangen und auch gegebenenfalls gerichtlich durchsetzen, dass die anderen Mieter ebenfalls die Kündigung erklären.

2.

In der Praxis ist oftmals anzutreffen, dass bei einer Personenmehrheit auf Mieterseite das Mietverhältnis nicht von allen Mietern gekündigt wird. Vielmehr ist es überwiegende Praxis, dass der auszugswillige Mieter dies dem Vermieter mitteilt, und dann auszieht.

Wie vom Amtsgericht Brandenburg unter Bezugnahme auf die allgemeine Rechtsprechung verdeutlicht, reicht der Auszug grundsätzlich nicht aus, um sich von dem Mietverhältnis zu lösen. Notwendig ist vielmehr, dass der Vermieter entweder ausdrücklich zustimmt oder durch ein Verhalten, welches als Zustimmung verstanden werden darf, dokumentiert, dass er den Mieter aus dem Mietverhältnis entlässt. Dringend zu empfehlen ist daher eine ausdrückliche Vereinbarung mit dem Vermieter. Andernfalls besteht das Risiko, dass später seitens des Gerichts der Geschehensablauf so ausgelegt wird, dass das Verhalten des Vermieters nicht so verstanden werden durfte, dass er den Mieter aus dem Mietverhältnis entlassen wollte. Umstände wie in der besprochenen Entscheidung, dass der Mieter mit dem Vermieter einen Mietvertrag über eine andere Wohnung abschließt sind eher selten. In der Regel wird vielmehr ein Verhalten vorliegen, dass nicht sicher den Schluss zulässt, ob der ausgezogene Mieter aus dem Mietverhältnis entlassen werden sollte.

IV.

Reicht somit der reine Auszug aus dem Mietobjekt nicht aus und liegt keine ausdrückliche Entlassung aus dem Mietverhältnis vor, muss nach Anhaltspunkten dafür gesorgt gesucht werden, ob der Vermieter den Mieter aus dem Mietverhältnis entlassen wollte. Seitens des Vermieters kommen folgende Verhaltensweisen in Betracht:

- Übersendung der Nebenkostenabrechnung nur an den verbliebenen Mieter
- Übersendung von Abmahnungen nur an den verbliebenen Mieter
- Anforderung rückständiger Miete nur vom zurückgebliebenen Mieter
- Kündigung nur gegenüber dem verbliebenen Mieter

Die Kündigung nur dem verbliebenen Mieter gegenüber hat für den Vermieter noch ein weiteres Risiko: bei Personenmehrheit auf der Mieterseite muss der Vermieter allen Mietern kündigen, wenn er das Mietverhältnis beenden möchte. Die Kündigung nur einem Mieter gegenüber reicht nicht aus. Der Vermieter läuft somit bei Kündigung nur dem verbliebenen Mieter gegenüber Gefahr, dass auch der verbliebene Mieter die Unwirksamkeit der Kündigung erkennt und auch diesem gegenüber der Räumungsanspruch nicht durchgesetzt werden kann.

V.

In der Entscheidung des AG Brandenburg war unstrittig, dass A und B Mieter waren. Nicht selten ist aber nicht eindeutig, ob es einen oder mehrere Mieter gibt. Sind z.B. im Rubrum des Mietvertrages zwei Namen aufgeführt, der Mietvertrag aber nur von einem Mieter unterschrieben, stellt sich die Frage, ob nur der Unterschreibende Mieter werden sollte, oder dieser auch für den anderen Mieter

unterschrieb. Seltener kommt es vor, dass nur ein Name im Rubrum als Mieter aufgeführt wird, aber zwei Personen den Mietvertrag unterzeichnen. Auch hier stellt sich die Frage, ob beide Mieter geworden sind, oder nur der im Rubrum aufgeführte.

Beides muss durch Auslegung der Gesamtumstände entschieden werden.

VI.

Auch auf Vermieterseite kann es mehrere Personen geben, z.B. bei einer Erbengemeinschaft. Auch in diesem Fall muss die Kündigung von allen Vermietern bzw. gegenüber allen Vermietern ausgesprochen werden. Die Kündigung eines Vermieters oder nur gegenüber einem Vermieter reicht nicht aus.

VII.

Bei mehreren Personen auf Mieterseite reicht es zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht aus, wenn nur einer der Mieter kündigt. Vielmehr müssen entweder alle Mieter kündigen oder mit dem Vermieter eine gesonderte Vereinbarung getroffen werden. Liegt keine Vereinbarung vor, muss durch Auslegung aller Umstände ermittelt werden, ob der Vermieter den ausgezogenen Mieter aus dem Mietverhältnis entlassen wollte.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.