

Kann ein Mitmieter von einem anderen Mitmieter verlangen, dass er der Kündigung eines Mietvertrages zustimmt? Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 07.12.2020, 2 – 11 T 117/20

I.

Ein einzelner Mieter eines Wohnraummietvertrages kann diesen jederzeit ohne Angaben von Gründen mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten beenden. Haben aber zwei oder mehr Mieter einen Mietvertrag abgeschlossen, muss die Kündigung von allen Mietern ausgesprochen werden. Die Entscheidung LG Frankfurt/Main beschäftigt sich mit der Frage, ob ein Mitmieter von den anderen Mitmietern die Zustimmung zu einer Kündigung verlangen kann.

II.

Die Klägerin und die Beklagte schlossen 2017 mit der Vermieterin gemeinsam einen Mietvertrag ab. Die Klägerin wollte dann im März 2020 ausziehen. Die Beklagte war damit einverstanden, bat aber um eine Kündigung zum 31.12.2020, um genügend Zeit für die Suche nach einer Alternativwohnung zu bekommen. Sie war außerdem bereit, die Miete alleine zu zahlen. Da die Klägerin die Kündigung aber sofort aussprechen wollte erhob sie gegen die Beklagte Klage auf Zustimmung zu dieser Kündigung. Erstinstanzlich ist der Klage stattgegeben worden. Auf die Berufung hin hat das LG Frankfurt/Main die Klage abgewiesen. Es entspräche regelmäßig nicht der Interessenlage einer Wohngemeinschaft, wenn ein Mitmieter ohne weiteres die Zustimmung der anderen Mitmieter zur Kündigung verlangen könne. Vielmehr bestehe ein Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung nur, wenn das Festhalten am Mietvertrag sich im Einzelfall als treuwidrig darstelle. Dies solle der Fall sein, wenn sich ein Mitbewohner dauerhaft einer einvernehmlichen Lösung verweigere und die Kündigung auch für die Zukunft kategorisch ausschließe. Dies sei hier bei der Beklagten nicht der Fall, weswegen kein Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung bestehe.

III.

1.

Wird ein Mietverhältnis von einem Mieter allein abgeschlossen, kann dieser jederzeit ohne Angaben von Gründen das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten beenden. Stehen auf Mieterseite aber zwei oder mehr Personen ist dies nicht mehr so ohne weiteres möglich. Die Kündigung muss von allen Mietern gemeinsam ausgesprochen werden. Kündigt nur einer der Mitmieter ist die Kündigung unwirksam.

Beispiel: M und F ziehen nach der Heirat zusammen. Sie schließen mit V einen Mietvertrag ab. Nach fünf Jahren Mietzeit kommt es zur Trennung von M und F. M zieht aus und kündigt alleine.

In dem Beispiel ist die Kündigung von M zunächst unwirksam. Je nach Verhalten des V kann aber eine konkludente Zustimmung zur Beendigung des Mietvertrages angenommen werden.

2.

In der Praxis wird aber im Regelfall kein Verhalten des Vermieters vorliegen, welches eindeutig so verstanden werden kann, dass er mit dem Ausscheiden des ausziehenden Mieters aus dem Mietvertrag einverstanden ist. Der ausziehende Mieter muss sich daher die Frage stellen, wie er aus dem Mietvertrag ausscheiden kann. Die Rechtsprechung hat dem ausscheidenden Mieter die Möglichkeit eröffnet, von dem anderen Mieter eine Zustimmung zur Kündigung verlangen zu können. Auch das LG Frankfurt/Main geht in der Entscheidung grundsätzlich hiervon aus. Allerdings will es

dieses Recht davon abhängig machen, dass ein Festhalten am Mietvertrag als treuwidrig einzustufen wäre.

Ob sich diese Auffassung des LG Frankfurt/Main durchsetzen wird, bleibt abzuwarten. Schon die Grundannahme, es widerspräche den Interessen einer Wohngemeinschaft, wenn einer der Mieter das Mietverhältnis einseitig beenden könne, ist in dieser Allgemeingültigkeit nicht überzeugend. Es gibt mit Sicherheit Wohngemeinschaften, die tatsächlich auf ein längeres Zusammenleben ausgerichtet sind. Genauso gibt es aber auch viele Wohngemeinschaften, auch außerhalb von Studentengemeinschaften, die nur auf ein kurzes Zusammenleben ausgerichtet sind. Darüber hinaus führt die Auffassung des LG Frankfurt/Main auch zu schwierigen Abgrenzungsfragen. Ist es zum Beispiel treuwidrig, wenn nach der Trennung zweier Eheleute der in der Wohnung verbleibende Ehegatte die Zustimmung zur Kündigung verweigert und der ausziehende Ehegatte – da er sich keine zwei Wohnungen leisten kann – daran gehindert wird die Trennung zu vollziehen?

Mieter müssen allerdings damit rechnen, dass die Auffassung des LG Frankfurt/Main sich auch bei anderen Gerichten durchsetzt. Um dem entgegenzuwirken sollte bei Abschluss eines Mietvertrages durch vertragliche Regelungen zwischen den Mitmietern klargestellt werden, unter welchen Bedingungen eine Kündigung verlangt werden kann.

IV.

Sind auf Mieterseite zwei oder mehr Mieter vorhanden, muss die Kündigung des Mietvertrages von allen Mitmietern ausgesprochen werden. Der ausziehende Mieter kann gegen die anderen Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung haben. Ob dieser Anspruch im Einzelfall besteht, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

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.