

Nach Ablauf des Trennungsjahres kann ein Ehepartner verpflichtet sein, einer Kündigung der gemeinsam angemieteten Wohnung zuzustimmen – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Oldenburg (OLG Oldenburg) vom 29.03.2021, 13 UF 2/21

I.

Bei Wohnungsmietverträgen kann ein Mieter, der eine Wohnung alleine angemietet hat, aufgrund der kurzen Kündigungsfrist von drei Monaten sehr kurzfristig aus dem Mietverhältnis ausscheiden. Schwieriger wird dies, wenn der Mietvertrag von mehreren Mietern gemeinsam abgeschlossen wurde. Die Kündigung muss dann von allen Mietern gemeinsam ausgesprochen werden. Sprechen z.B. nur 2 von 3 Mietern die Kündigung aus, reicht dies nicht.

Das OLG Brandenburg hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob bei einer Trennung von Eheleuten der eine Ehepartner gegen den anderen Ehepartner einen Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung der Mietwohnung hat.

II.

Die Parteien waren miteinander verheiratet und hatten gemeinsam eine Wohnung angemietet. Nachdem sich die Parteien getrennt hatten, zog der Ehemann aus. Die Ehefrau war nicht in der Lage, die Miete alleine zu zahlen. Der Vermieter lehnt es ab, den Ehemann aus dem Mietverhältnis zu entlassen. Der Ehemann verlangte von der Ehefrau die Zustimmung zur Kündigung des Mietvertrages. Dies lehnte die Ehefrau ab.

Sowohl erstinstanzlich, wie auch durch das OLG Oldenburg ist die Ehefrau zur Zustimmung zu einer Kündigung des Mietverhältnisses verpflichtet worden. Nach Ablauf des Trennungsjahres überwiege das Interesse des Ehemannes aus dem Mietvertrag entlassen zu werden. Die Ehefrau habe durch das Trennungsjahres auch Zeit genug gehabt, sich eine andere Wohnung zu suchen.

III.

Mietet ein Mieter alleine eine Wohnung an, entscheidet er alleine darüber, ob er das Mietverhältnis durch Kündigung beenden möchte. Wird die Wohnung dagegen von mehreren Mietern gemeinsam angemietet (etwa wie hier durch Ehegatten oder durch eine studentische Wohngemeinschaft) müssen alle Mieter gemeinsam kündigen. In der besprochenen Entscheidung hätte es nicht ausgereicht, wenn nur der Ehemann alleine die Wohnung gekündigt hätte, da auch die Ehefrau die Wohnung angemietet hatte.

Die Rechtsprechung hat es daher als grundsätzlich möglich angesehen, dass der ausziehende Mieter gegen den in der Mietwohnung verbleibenden Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung der Wohnung hat. Das OLG Oldenburg hat dies nochmals für den Fall bestätigt, dass das Trennungsjahr abgelaufen ist. Dies gilt nicht nur für heterosexuelle, sondern auch für gleichgeschlechtliche Ehen.

IV.

Wird ein Mietvertrag von mehreren Mietern gemeinsam abgeschlossen und will einer der Mieter ausziehen, kann er gegen die übrigen Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung haben. Ob im Einzelfall dieser Anspruch 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.