

## Das Merkblatt Nr. 5: Gemeinsam mieten - was Mieter wissen sollten

Dies Merkblatt behandelt die mietrechtlichen Fragen, die auftreten, wenn mehrere Menschen gemeinsam eine Wohnung anmieten. Das können sein: Ehepaare, eingetragene und nicht eingetragene Lebenspartner, studentische und sonstige Wohngemeinschaften.

### 1. Als erstes stellt sich die Frage: Wer unterschreibt den Mietvertrag?

Wichtig wird das vor allem, wenn die Mieter später einmal getrennte Wege gehen wollen und einer von beiden die Wohnung behalten möchte.

- a) Nur bei Ehepaaren ist es ziemlich egal, ob beide Ehepartner im Mietvertrag stehen oder nur einer. Warum, erfahren Sie weiter unten.
- b) Bei sonstigen Gemeinschaften ist es ratsam, sich Gedanken zu machen, wer im Vertrag stehen soll. Oft verlangt der Vermieter allerdings, dass beide Mietinteressenten seine Vertragspartner werden. Der Vorteil für ihn: Er hat dann 2 Schuldner, auf die er zurückgreifen kann, wenn einer die Miete nicht mehr zahlen kann. Wenn der Vermieter sich mit 1 Vertragspartner zufrieden gibt, einigt man sich untereinander, wer als Mieter unterschreibt. Auf jeden Fall muss für den Vermieter klar sein, dass eine zweite Person mit in der Wohnung leben soll.

### 2. Die Trennung der Gemeinschaft

Es gelten folgende Grundsätze:

- Bei einer Mehrheit von Mietern können nur alle Mitmieter gemeinsam kündigen.
- Kündigen die Mieter gemeinsam, so kann der Vermieter verlangen, dass alle ausziehen. Es besteht kein Anspruch, dass der Vermieter das Vertragsverhältnis mit einem der Mieter fortsetzt.
- Ist nur ein Mitglied der Gemeinschaft Mieter/in und kündigt er/sie, so muss auch der/die andere ausziehen.
- Man kann natürlich versuchen, sich mit dem Vermieter darüber zu einigen, dass das Mietverhältnis mit nur einem Partner fortgesetzt bzw. auf diesen übertragen wird.

**Tipp:** Vorsicht, wenn der Vermieter oder die Hausverwaltung sagt: „Ja, kündigen Sie erstmal, dann werden wir uns schon einig werden.“ Wenn das Mietverhältnis wirksam gekündigt ist, hat der Vermieter es in der Hand, ob er einen neuen Vertrag anbietet - oder sich einen ganz anderen Mieter sucht. Also: Erst schriftlich den neuen Vertrag festlegen.

Nun zu den rechtlichen Einzelheiten, die sich je nach Art der Gemeinschaft unterscheiden:

#### a) Beide (bzw. alle) Wohngemeinschaftler/innen stehen als Mieter im Mietvertrag:

Es ist nicht möglich, dass 1 von mehreren gemeinschaftlichen Mitmietern durch alleinige Kündigung aus dem Vertrag ausscheidet. Demgemäß bleiben folgende Möglichkeiten:

- aa) Die Mieter kündigen gemeinsam und geben die Wohnung auf.
- bb) Die Mieter einigen sich mit dem Vermieter darüber, dass einer wohnen bleibt und der andere aus dem Mietvertrag ausscheidet.
- cc) Mieter A bleibt wohnen, Mieter B zieht aus, bleibt aber Mieter mit allen Rechten und Pflichten. B erteilt A eine Vollmacht, B vereinbart mit A, dass er auf die Nutzung der Wohnung verzichtet, A erklärt, B von allen Ansprüchen aus dem Mietverhältnis freizuhalten. Das bietet aber nur eine begrenzte Sicherheit: Der Vermieter kann sich jederzeit an den ausgezogenen B halten, wenn z.B. Mieter A nicht die Miete zahlen kann. B muss dann zahlen und zusehen, wie er sein Geld von A wiederbekommt.
- dd) Die Notbremse: Der ausziehende Mieter kann den, der wohnen bleiben möchte, zwingen, gemeinsam die Kündigung zu erklären. Das kann notfalls durch Gerichtsbeschluss erreicht werden. Wenn also eine Verständigung gemäß den Absätzen aa) bis cc) nicht möglich ist, sollte der Mitmieter, der gern die Wohnung behalten möchte, wissen, dass das nur für begrenzte Zeit durchzuhalten ist. Wer nicht freiwillig und rechtzeitig bei der gemeinsamen Kündigung mitwirkt, kann sich sogar gegenüber dem anderen Mitmieter schadensersatzpflichtig machen. Andererseits kann der ausziehende Mieter aber nicht ohne weiteres verlangen, ab sofort von seiner Mietzahlung freigestellt zu werden. Im Normalfall muss die Miete bis zum regulären Kündigungstermin anteilig weitergezahlt werden.

#### b) Nur einer der beiden Wohnpartner steht im Mietvertrag:

- aa) Kündigt derjenige, auf dessen Namen der Mietvertrag läuft, so endet das Mietverhältnis, beide Bewohner müssen ausziehen. Der Vermieter ist nicht gehalten, mit dem anderen Partner ein (neues) Mietverhältnis einzugehen.
- bb) Will der Nicht-Mieter ausziehen, so kann er das ohne weiteres. Allerdings muss sich der Ausziehende unter Umständen für eine Übergangsfrist noch an den Wohnkosten beteiligen, siehe Punkt a) dd).

#### **c) Sonderfall: Die studentische Wohngemeinschaft:**

Bei studentischen WGs unterschreiben oft alle oder mehrere Bewohner den Mietvertrag. Die Rechtsprechung hat, da die üblichen gesetzlichen Regelungen nicht recht „passen“, ein elegantes Modell entwickelt: Wer als Vermieter bewusst an eine Studenten-WG vermietet, weiß, dass die einzelnen Mitglieder erfahrungsgemäß wechseln, so dass einzelne Mitglieder der WG wohnen bleiben, andere ausziehen, an deren Stelle andere einziehen usw. Das Landgericht Hamburg hat entschieden, dass der Vermieter bei Vermietung an eine solche WG eine Auswechslung von einzelnen Mitgliedern hinnehmen muss. Voraussetzung ist, dass an mehr als 2 junge Leute vermietet wurde, die bisher noch nicht zusammen gewohnt haben. Dem Eintritt eines neuen Mitmieters in den Mietvertrag kann der Vermieter aber widersprechen, wenn er ihm nicht zuzumuten ist (Az. 334 S 38/95, Urteil vom 10.8.1995).

#### **d) Sonderfall: Die Ehwohnung bei Scheidung:**

Lässt sich ein Ehepaar scheiden, so kann der Richter die Wohnung im so genannten Hausratverfahren einem der Partner zuweisen. Das gilt nicht nur dann, wenn beide Ehegatten Mieter der Wohnung waren, sondern auch dann, wenn nur einer von beiden Mieter war. In diesem Fall kann die Wohnung sogar dem anderen Ehegatten zugewiesen werden. Der Richterspruch ersetzt das Einverständnis des Vermieters.

Eine entsprechende Regelung gilt für die Partner einer Eingetragenen Lebenspartnerschaft, nicht jedoch für sonstige Lebenspartnerschaften. Für letztere gelten die oben stehenden Regeln gemäß Ziffer 2 a) und b).

#### **e) Sonderfall: Tod eines Mitbewohners:**

Je nachdem, in welcher rechtlichen Form mehrere Menschen in einer Wohnung zusammenleben, gibt es ganz unterschiedliche Regelungen darüber, was beim Tod eines Mitbewohners wird. Nähere Einzelheiten hierzu enthält unser Merkblatt Nr. 9 „Wenn der Mieter stirbt“.

#### **3) Die Kautio (Mietsicherheit):**

Bei Trennung einer (Wohn-)Gemeinschaft stellt sich mitunter die Frage, was mit der Kautio wird, wenn der ausziehende Partner einen Teil oder die ganze Kautio gezahlt hat. Besteht das Mietverhältnis fort, so steht dem Vermieter die Kautio weiterhin zu. Der ausziehende Mieter kann deshalb nicht die Rückzahlung seines Anteils vom Vermieter verlangen. Vielmehr müssen sich die Wohnpartner untereinander einigen. In der Regel wird der Teil, der wohnen bleibt, den Ausziehenden auszahlen. Dieser sollte dann dem, der wohnen bleibt, seinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautio abtreten, damit dieser bei Ende des Mietverhältnisses die Kautio allein einfordern kann.

#### **4) Die Mietnebenkosten:**

Bei Anmietung der Wohnung sollten die Wohnpartner ihre Anteile an den „Betriebskosten“ (was darunter fällt, entnehmen Sie unseren Merkblättern 14 - Nebenkosten allgemein - und 35 - Heizkosten) festlegen. Man kann die Umlage beispielsweise nach Kopfteilen vornehmen, aber auch nach dem Verhältnis der Flächen der individuell genutzten Räume.

#### **5) Neuer Wohnpartner?**

Wer anstelle des ausgezogenen Mitbewohners einen neuen Wohn/Lebenpartner einziehen lassen möchte, kann das tun. Der Vermieter muss zwar gefragt werden, muss aber in aller Regel seine Zustimmung erteilen. Näheres erfahren Sie in unserem Merkblatt Nr. 15.