



Urteil: Rechte des Vermieters bei Mieterwechsel in Mehrpersonenwohnung (keine WG)

28.04.2021 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 17. April 2020 (Az.: 65 S 176/19, ZMR 2021/223 f.) entschieden, dass dem Vermieter kein Mieter aufzuzwingen ist, außer im Falle einer Ehewohnung im Falle der Scheidung. Ebenso wenig darf er die Solvenz mehrerer gesamtschuldnerisch haftender Mieter gegen seinen Willen verlieren.

Allein aus dem Umstand, dass bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mehrheit von Mietern vorhanden war, ergibt sich kein Anspruch gegenüber dem Vermieter, einem Austritt eines Mitmieters und/oder seines Austauschs durch einen Dritten zuzustimmen. Kann keine Einigung mit dem Vermieter erzielt werden, muss in der Regel das Mietverhältnis insgesamt beendet werden. Gegebenenfalls kann es dann auf neuer Basis mit den verbleibenden und neuen Mietern neu begründet werden.

Ein Anspruch auf Zustimmung zur Änderung der Zusammensetzung der Mieter gegenüber dem Vermieter, ein so genanntes Wechselrecht der Mieter, besteht nur dann, wenn dies Grundlage des Vertrags geworden ist, etwa im Falle von Wohngemeinschaften (WG).

Das Landgericht Berlin hat in dem Verfahren entschieden, in dem die Mieter einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zum Ausscheiden eines Mitmieters aus dem Mietverhältnis und Aufnahme einer neuen Mieterin in das Mietverhältnis geltend machten.

Es lehnt einen derartigen Anspruch ab. Die Änderung eines Vertrages bedarf der einvernehmlichen Regelung durch die Vertragsparteien. Soweit Mieter als Lebenspartner, unabhängig von einer Eintragung ihrer Lebenspartnerschaft, Eheleute oder Elternteile und (erwachsene) Kinder eine Wohnung gemeinsam anmieten, bedarf es folglich einer übereinstimmenden Willensentscheidung aller Vertragsseiten für den Fall, dass ein Mieter aus der Mietermehrheit ausscheiden will.

Allein der Umstand einer Mehrheit von Mietern begründet daher keinen Anspruch gegenüber dem Vermieter, einem Austritt eines Mitmieters oder seines Austauschs durch einen Dritten zuzustimmen. Ein derartiges Wechselrecht des Mieters müsste vertraglich vereinbart worden sein, im hier entschiedenen Fall war es nicht erfolgt.

Möglich ist dies etwa in Fällen einer nicht auf Dauer angelegten Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft der Mieter als Wohngemeinschaft in Form einer sog. BGB-Innengesellschaft. Es wird davon ausgegangen, dass der Vermieter dem Auswechseln der Mitglieder der Wohngemeinschaft auf Mieterseite grundsätzlich zustimmt.

Soweit sich aus den vertraglichen Regelungen nicht eindeutig ergibt, dass es sich um eine nicht auf Dauer angelegte Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft handelt, kann sich das aus dem übereinstimmenden Handeln beider Vertragsparteien, Mieter und Vermieter, ebenso ergeben, etwa wenn der Vermieter entsprechenden Wünschen der Mieterschaft mehrfach nachgekommen ist.

Eine nicht auf Dauer angelegte Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft der Mieter als Wohngemeinschaft wird häufig bei jüngeren Menschen ohne familiäre Bindung zueinander vorliegen, die sich regelmäßig in einer Ausbildungs- oder Berufsfindungsphase, auch in Praktika etc., befinden. In diesem Fall ergibt sich daraus eine von vornherein erkennbare zeitliche Beschränkung des gemeinsamen Wohnens und Wirtschaftens.

Diese Voraussetzungen waren in dem entschiedenen Fall nicht erfüllt. Lediglich

hinsichtlich einer Mieterin hatte der Vermieter einem Ausscheiden zugestimmt. Dies führte jedoch nicht dazu, dass ein derartiges Recht für alle Mietparteien begründet wurde.

Download: Urteil Landgericht Berlin aus ZMR 2021

Downloads

05-21_ausscheiden_und_neueintritt_anlage_aus_zmr	189.18 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/urteil-rechte-des-vermieters-bei-mieterwechsel-mehrpersonenwohnung-keine-wg>