



ZUR KÜNDIGUNG VON MIETVERHÄLTNISSEN MIT ZWEI MIETPARTEIEN

20.07.2005 Fachinformation

Die Kündigung eines Mietverhältnisses, das ursprünglich mit zwei Mietparteien abgeschlossen wurde, kann nach Auszug eines Mieters auch allein gegenüber dem in der Wohnung verbleibenden Mieter ausgesprochen werden. Der BGH hat durch Urteil vom 16. März 2005, veröffentlicht in DWW 2005 S. 234 ff, über den in der Praxis häufig auftauchenden Fall des Auszugs eines Mieters entschieden, wenn ursprünglich ein Mietverhältnis mit einer Lebensgemeinschaft bestanden hatte. Nach geraumer Zeit war eine Mietpartei ausgezogen und hatte dies der Vermieterin mitgeteilt. Der in der Wohnung verbleibenden Mitmieter gab keine Zustimmungserklärung zu der Kündigung bzw. einer Vertragsauflösung mit der ausziehenden Mietpartei ab. Gegenüber dem in der Wohnung verbleibenden Mieter wurde später eine fristlose Kündigung wegen Mietrückständen ausgesprochen. Das Schreiben richtete sich an den verbleibenden Mieter und dessen frühere Lebensgefährtin. Diese berief sich gegenüber dem Vermieter schriftlich darauf, dass sie bereits drei Jahre zuvor ihrerseits den Mietvertrag gekündigt habe. Aus dieser Kündigung machte die Vermieterin keine Rechte geltend. In der Folgezeit ging sie hinsichtlich der Zahlungsrückstände allein gegen den verbleibenden Mitmieter vor. Im Jahr 2002 wurde das Mietverhältnis dann erneut von der Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Vermieterin nur gegenüber dem verbleibenden Mieter gekündigt. In dem anstehenden Räumungsverfahren berief sich der Mieter darauf, dass diese Kündigung unwirksam sei, da sie nur an ihn, nicht jedoch auch an die Mitmieterin gerichtet gewesen sei. Eine Vereinbarung zwischen der ausgezogenen Mitmieterin und der ehemaligen Vermieterin sei nicht ausreichend, da er seinerseits keine Zustimmung dazu erklärt habe. In den Vorinstanzen war die Kündigung der Vermieterin für unwirksam erklärt worden. Der BGH hielt die Kündigung dem gegenüber jedoch für wirksam. Zwar sei grundsätzlich bei Vorliegen eines Mietverhältnisses mit mehreren Personen davon auszugehen, dass ein solches nur gegenüber allen Vertragspartnern gekündigt werden könne. In diesem Fall bedürfte es jedoch keiner Kündigungserklärung auch gegenüber der früheren Lebensgefährtin des Mieters, da diese im Zeitpunkt der (zweiten) Kündigung bereits aus dem Mietvertrag ausgeschieden gewesen sei. Zwar sei eine ausdrückliche Erklärung der Vermieterin gegenüber der Mitmieterin, dass sie aus dem Mietverhältnis entlassen worden sei, nicht erfolgt. Einer solchen Erklärung habe es aber nicht bedurft. Die Entlassung aus dem Mietverhältnis sei nicht an einer fehlenden Zustimmung des verbleibenden Mitmieters gescheitert. In der Rechtsprechung ist umstritten, ob ein zwischen dem Vermieter und einem Mitmieter geschlossener Aufhebungsvertrag zu seiner Wirksamkeit auch der Zustimmung des in der Wohnung verbleibenden Mieters bedarf. Der BGH hat sich hier insofern nicht ausdrücklich festgelegt. Vielmehr kommt er unter Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben zu dem Ergebnis, dass sich der verbleibende Mitmieter nicht darauf berufen könne, dass er der Entlassung seiner früheren Lebensgefährtin aus dem Mietverhältnis nicht zugestimmt habe und weiterhin nicht zustimme. Vielmehr müsse sich der Mieter gegenüber dem Vermieter so behandeln lassen, als habe er die Zustimmung zur einer Entlassung seiner früheren Lebensgefährtin aus dem Mietverhältnis erteilt. In der Rechtsprechung und Literatur werde dem Mieter, der zusammen mit einer anderen Mietpartei eine Lebens- und Wohnungsgemeinschaft führe und eine gemeinsame Wohnung angemietet habe, ein Anspruch gegen den anderen Mieter eingeräumt, an der – für eine Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich erforderlichen – gemeinsamen Kündigung mitzuwirken, sofern nicht berechnete Interessen des anderen Mieters dem entgegen stehen. Der BGH kommt zu dem Ergebnis, dass der Mieter, der in der Wohnung verbleibt, auf Grund des Vertragsverhältnisses und des sich daraus ergebenden Grundsatzes von Treu und Glauben sowohl gegenüber dem

ausziehenden Mieter als auch gegenüber dem Vermieter verpflichtet sei, an einer entsprechenden Vertragsänderung mitzuwirken, die auf ein Fortsetzung des Mietverhältnisses mit ihm alleine gerichtet sei. Er müsse daher der Entlassung des ausziehenden Mieters aus dem Mietverhältnis zustimmen. Wenn der verbleibende Mieter eine ausdrückliche Zustimmung verweigere, handle er widersprüchlich und muss sich gegenüber seinem Vermieter so behandeln lassen, als habe er seine Zustimmung zur Entlassung des Mitmieters und zur Fortsetzung des Mietverhältnisses mit ihm allein erteilt. Das Urteil des BGH können die Mitgliedsunternehmen als .pdf-Datei unter www.bbu.de abrufen. Dafür wird das Acrobat-Plugin benötigt. Urteil des BGH

Downloads

65EA_SW_EG_02	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/zur-kuendigung-von-mietverhaeltnissen-mit-zwei-mietparteien>