

Aktuelle Hinweise 22/2010 – Wohnraummietrecht

Kündigung gegenüber ausgezogenem Mieter

Mit dieser Rechtsfrage hatte sich das Landgericht Frankfurt a.M. zu beschäftigen (Urteil vom 03.03.2010 Az.: 17 S 92/08)

Hintergrund dieser Frage war, ob der Vermieter auch gegenüber seinem bereits ausgezogenen Mieter das Mietverhältnis kündigen müsse.

Dem Rechtsstreit lag der Sachverhalt zugrunde, dass zunächst zwei Mieter im Jahre 1979 die Wohnung angemietet hatten. Etwas später zieht ohne Absprache mit dem Vermieter ein Mieter aus und fortan richtet der Vermieter z.B. Schreiben, Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen usw. nur an den verbliebenen Mieter.

Es kommt zur Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter, wobei der Vermieter nur gegenüber dem verbliebenen Mieter die Kündigung ausspricht.

Zu Recht?

Das Landgericht vertrat die Auffassung das gegenüber allen Mietern zu kündigen ist. Der Auszug eines Mieters allein, ohne Absprache zwischen dem Vermieter und dem ausziehenden Mieter führt noch nicht zu Ausscheiden aus dem Mietverhältnis.

Daran ändert sich auch nichts, wenn danach der Vermieter jahrelang Mieterhöhungsschreiben, Abrechnungsschreiben usw. nur an den verbliebenen Mieter richtet.

Diese Auffassung ist entspricht auch der Rechtsprechung des Bundesgerichtshof.

Zieht ein Mieter vorzeitig aus, bedarf ein Aufhebungsvertrag grundsätzlich der Mitwirkung aller Parteien, insbesondere des in der Wohnung verbleibenden Mieters.

Etwas anderes gilt nur dann , wenn sich der ausziehende Mieter und der Vermieter über die Vertragsentlassung einig sind und nur der verbleibende Mieter seine Zustimmung verweigert.

Dann kann der verbleibende Mieter der nur ihm erklärten Kündigung nicht entgegenhalten, dass sie unwirksam ist (BGH Urteil vom 16.03.2005 VIII ZR 14/04).

Praxishinweis:

Soweit der verbleibende Mieter innerhalb der Wohnung bleibt und seine Zustimmung verweigert, sollte auch dem ausziehenden Mieter die Zustimmung nicht erteilt werden.

Es verbleiben dem Vermieter zwei Personen die für und aus dem Mietverhältnis haften.

Entweder kündigen alle Mieter und das Mietverhältnis wird neu mit dem verbleibenden Mieter fortgesetzt (neuer Mietvertrag usw.) oder es ziehen beide Mieter aus.

Stuttgart, 14.04.2010

Gert-Peter Wagner

Rechtsanwalt