



Mehrere Personen als Mieter

Die meisten Mietverträge werden nicht nur von einer einzelnen Mietpartei geschlossen, sondern gleich von mehreren Mietern. Dabei kann es sich um Eheleute handeln oder aber auch um Personen, die in einer nichtehelichen oder sonstige Lebensgemeinschaft zusammenleben. In diesen Fällen wird eine gesamtschuldnerische Haftung im Sinne des § 421 BGB begründet. Daraus ergeben sich für die Fortführung des Mietverhältnisses sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite Konsequenzen.

Haben mehrere Personen den Mietvertrag unterzeichnet, so haften sie gemeinsam für alle Verbindlichkeiten. Von jedem einzelnen Mieter kann der Vermieter die Erfüllung des Mietvertrages verlangen.

Dies bezieht sich nicht nur auf die Treppenhausreinigung als Beispiel, sondern auch auf die Pflicht zur Mietzinszahlung. Von jedem Mieter kann der Vermieter den gesamten Mietzins verlangen. Zahlt ein Mieter nur einen Teil und verweist er den Vermieter wegen des Restbetrages auf den anderen Mieter, kann der Vermieter das zurückweisen und auch den Restbetrag von diesem Mieter fordern.

Etwaige Erklärungen sind stets von allen an alle zu richten. Dies gilt nicht nur für Mieterhöhungen, die der Vermieter an alle Mieter richten muss, sondern umgekehrt auch für eine Kündigungserklärung, die von allen Mietern unterschrieben sein muss. Eine Kündigung, die nur von einem Mieter ausgesprochen wird, ist ungültig und beendet das Mietverhältnis nicht. Sie sollte zur Rechtsklarheit vom Vermieter unverzüglich als unwirksam zurückgewiesen werden. Beide Mieter bleiben Vertragspartner und haften gemeinsam für alle Pflichten aus diesem Vertrag einschließlich der Mietzahlungen.

Zieht ein Mieter aus der Wohnung aus, führt dies gleichfalls nicht zu einer Änderung oder gar Beendigung des Mietvertrages ihm gegenüber. Dieser bleibt vielmehr bestehen. Trotz Auszug haften daher beide Vertragspartner auch weiterhin als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis, also auch für die Mietzahlungen.

Dies gilt auch, wenn sich Eheleute trennen, die gemeinsam den Mietvertrag geschlossen haben. Während des sog. Trennungsjahres einigen sich die Eheleute meist, wer in der Wohnung verbleiben wird. Mietvertraglich ändert sich aber hier nichts. Beide Eheleute bleiben Vertragspartner und haften als Gesamtschuldner, auch wenn eine Ehepartner aus der Ehwohnung ausgezogen ist.

Etwas anderes gilt im Falle der Ehescheidung, wenn sich die Eheleute, die gemeinsam den Mietvertrag geschlossen haben, in der Trennungszeit über die Nutzung der Wohnung nicht einigen konnten und nun rechtskräftig geschieden sind. Dann steht den Mietern nach § 1568 a BGB gegenüber dem Vermieter ein Anspruch auf Umgestaltung des Mietvertrages zu. Beide nunmehr rechtskräftig geschiedenen Eheleute müssen dem Vermieter nur erklären, mit wem der Vertrag allein fortgesetzt werden soll. Die Erklärung nur eines Ehepartners genügt dafür hingegen nicht.

Mit Zugang dieser Erklärung beider nun geschiedenen Ehepartner beim Vermieter wird der Mietvertrag kraft Gesetzes geändert und der andere Mieter, also der andere frühere Ehepartner scheidet aus dem Mietverhältnis aus, so dass er nicht mehr in Anspruch genommen werden kann.

Außer in diesem besonderen Ausnahmefall auf Grund rechtskräftiger Ehescheidung bedarf es sonst stets einer Vereinbarung zwischen Vermieter und den beiden Mietparteien, wenn ein Mieter aus dem Vertrag entlassen werden soll.

Alle Beteiligten müssen einer solchen Vereinbarung zustimmen. Diese kann nicht zwischen dem ausziehenden Mieter und dem Vermieter allein geschlossen werden. Sie bedarf vielmehr auch der Zustimmung des in der Wohnung verbleibenden Mieters, da er sodann für alle Verbindlichkeiten alleine haftet.

Allerdings ist eine solche Vereinbarung auch wirksam, wenn sie mündlich geschlossen wurde oder sich aus den Umständen des Einzelfalls ergibt, also durch konkludentes Handeln der Beteiligten. Wenn nach Auszug z.B. der verbleibende Mieter dem Vermieter mitteilt, dass er jetzt alleine die Wohnung bewohnt und die Miete zahlen wird und der Vermieter dies widerspruchslos akzeptiert und nur noch mit diesem Mieter korrespondiert, so kann damit bereits der andere Mieter im allseitigen Einvernehmen aus dem Vertrag entlassen worden sein.

Wegen der Haftungsreduzierung sollte der Vermieter stets überprüfen, ob der in der Wohnung verbleibende Mieter auch in der Lage ist, die Pflichten aus dem Mietverhältnis einzuhalten, insbesondere den Mietzins alleine aufzubringen. Der Vermieter sollte sich in diesem Falle von dem Arbeitgeber des verbleibenden Mieters bestätigen lassen, dass die Nettoeinkünfte ausreichend sind, um die Mietzinsforderung zu tragen. Die Miete soll regelmäßig nicht mehr als 30 % des Nettoeinkommens ausmachen. Außerdem sollte der Arbeitgeber bestätigen, dass das Arbeitsverhältnis weder auf Zeit noch auf Probe oder sogar gekündigt ist. Nur wenn dies bestätigt wird, kann dem Vermieter angeraten werden, die andere Mietpartei aus der gesamtschuldnerischen Haftung zu entlassen.

Selbst wenn die eine Mietpartei aus der gemeinsamen Wohnung bereits ausgezogen ist, haftet sie aber ohne besondere Vereinbarung weiter für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag. Das bedeutet aber auch, dass der Vermieter weiterhin alle Erklärungen an beide Vertragsparteien richten muss.

Hat der ausziehende Mieter seine neue Anschrift nicht mitgeteilt, können hier Schwierigkeiten entstehen, auch wenn dieser damit eine Obliegenheitsverletzung begeht. Um diese Schwierigkeiten bezüglich der Zustellung etwaigen Schriftverkehrs zu vermeiden, findet sich in den meisten Mietverträgen eine Klausel über den Empfang und den Zugang von Willenserklärungen.

Klauseln, nach denen sich mehrere Mieter gegenseitig zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Vermieters bevollmächtigen, unterliegen grundsätzlich keinen Bedenken nach dem AGBG. Dies bedeutet, dass beispielsweise eine Mieterhöhung, die der Vermieter an beide Vertragspartner gerichtet hat, auch dann wirksam wird, wenn sie nur einem Mieter zugegangen ist. Eine solche Empfangsvollmacht gilt auch für den Zugang einer Kündigung. Umgekehrt ist jedoch eine Klausel, nach der sich mehrere Mieter gegenseitig zur Abgabe von Willenserklärungen ermächtigen, unwirksam. Denn sonst könnte ein Mieter gegen den Willen des anderen das Mietverhältnis kündigen oder auch einen Aufhebungsvertrag oder einer Mietzinsanpassung zustimmen. Hier muss der Vermieter also darauf achten, dass die Erklärung von allen Mietern unterschrieben wurde.

Für weitere Informationen steht Ihnen Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. selbstverständlich zur Verfügung.