

Gemeinsamer Mietvertrag von Eheleuten - Was passiert mit der gemeinsamen Mietwohnung bei Trennung oder Scheidung?

Oft haben beide Ehepartner gemeinsam den Mietvertrag für die gemeinsame Wohnung oder das Haus unterzeichnet. Das hat insoweit weitreichende Konsequenzen, als damit auch beide Mieter der Räumlichkeiten, also Vertragspartner des Vermieters sind. Dies hat zur Folge, dass einerseits eine Kündigung nur von beiden gemeinsam wirksam ausgesprochen werden kann.

Die Ehepartner sind zudem sogenannte Gesamtschuldner und haften damit auch nach einer Trennung beide für die Verbindlichkeiten, die sich aus dem Mietvertrag ergeben.

Dies ist zumeist für denjenigen, der aus der gemeinsamen Wohnung oder dem Haus auszieht, ein unbefriedigender Zustand. Er muss nämlich trotzdem befürchten, vom Vermieter – im ungünstigsten Fall unbegrenzt – auf Zahlung der Miete in Anspruch genommen zu werden, wenn der in der Wohnung verbliebene Partner die Miete nicht zahlt. Aufgrund der Gesamtschuldnerschaft aus dem Mietvertrag kann sich der Vermieter nämlich den zahlungsfähigeren Schuldner für seine Mietforderungen aussuchen und von diesem alle Rückstände einfordern. Gegebenenfalls kann sich der bereits ausgezogene Partner sogar mit einer Räumungsklage konfrontiert sehen, obwohl er nicht mehr in der Wohnung wohnt. Sollte der Vermieter die vorausgehende Kündigung zu Recht ausgesprochen haben und die Räumungsklage begründet sein, hätten die unterlegenen Mieter – auch derjenige, der bereits ausgezogen ist – die nicht unerheblichen Kosten des Verfahrens zu tragen.

Der einfachste Weg, dies zu vermeiden, wäre eine Entlassung des Partners, der aus der Wohnung auszieht, aus dem Mietvertrag. Das Mietverhältnis würde dann mit dem in der Wohnung verbleibenden Ehegatten fortgesetzt. Hierbei ist es empfehlenswert, sich sowohl vom Ehegatten, der in der Wohnung verbleibt, als auch vom Vermieter die Zustimmung zur Entlassung aus dem Mietverhältnis schriftlich einzuholen. Denn auch wenn sich eventuell zunächst alle einig sind, trifft den ausziehenden Mieter im Streitfall die Beweislast dafür, dass er aus dem Mietverhältnis entlassen worden ist. Dieser Beweislast kann er dann leicht nachkommen, indem er die entsprechenden Schriftstücke vorlegt.

Ein anderer Weg zur Vermeidung etwaiger Unstimmigkeiten kann eine Kündigung beider Noch-Ehegatten sein. Da beide Mieter der Wohnung sind, müssen auch beide gemeinsam kündigen. Der Ehegatte, der in der Wohnung verbleiben möchte, kann dann alleine einen neuen Mietvertrag mit dem Vermieter schließen. Dies birgt aber zum einen das Risiko, dass der Vermieter keinen neuen Vertrag mit dem verbleibenden Ehegatten abschließen möchte. Dann müssen beide Mieter ausziehen, da die Kündigung für beide wirksam ist und ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines neuen Vertrages nicht besteht. Zum anderen funktioniert eine gemeinsame Kündigung nur dann, wenn auch beide Noch-Ehegatten dieser einvernehmlich zustimmen. Ein wechselseitiger Rechtsanspruch auf Zustimmung zur Kündigung allein aufgrund der Trennung besteht nämlich nicht.

Selbst im Falle einer rechtskräftigen Scheidung wird ein Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung von der Rechtsprechung nicht in allen Fällen bejaht.

Wenn also ein Ehegatte den anderen – auch in Fall der Scheidung – auf Zustimmung zur Kündigung des gemeinsamen Mietvertrages der Ehwohnung in Anspruch nehmen will, besteht ein erhebliches Prozessrisiko, da auch hier ein Verlust des Rechtsstreits zur Kostentragung führen würde.

Da eine gesetzliche Regelung zu dem Problem derzeit nicht existiert und die Ansichten in der Rechtsprechung vielfältig sind, so dass die Entscheidung des zuständigen Gerichts im Streitfall kaum vorhersehbar sein wird, empfiehlt es sich auch in diesem Fall, sich – wenn möglich - gütlich zu einigen, bevor die oben umrissenen Rechtsprobleme entstehen.

Weitere Informationen zum Thema erteilt Ihnen gerne die Autorin des Textbeitrages.

Textbeitrag:

Rechtsanwältin Jessica Hartmann,
Kanzlei Preidel . Burmester, Gehrden

Tel: 05108/913 57-10

E-mail: ra-jhartmann@t-online.de

Internet: www.kanzlei-pb.de