



Gemeinsamer Mietvertrag und Trennung

von Schm. Franz Rustige, Eitorf/Sieg
Ein gemeinsam unterschriebener
Mietvertrag bindet Ehepaare und
Partnerschafts-paare. Der Auszug
eines Partners befreit diesen nicht von
Zahlungsverpflichtungen gegenüber
dem Vermieter.

In zunehmendem Maße ziehen
unverheiratete Paare in eine
gemeinsame Wohnung ein.
Zwischenzeitlich ist auch in
Vermieterkreisen bekannt, dass es
dann sinnvoll ist, wenn beide den
Mietvertrag unterschreiben.
Häufig kommt es jedoch vor, dass
nach kürzerer oder längerer Zeit ein
Partner die Partnerschaft nicht weiter
fortführen will und aus der gemeinsam
gemieteten Wohnung auszieht. Rein
juristisch ist die Sachlage dann klar:

Wenn Ehepartner oder Lebenspartner
den Mietvertrag gemeinsam
unterschrieben haben, können ihn
beide auch nur zusammen wieder
auflösen. Denn beide sind juristisch
Gesamtschuldner und haben somit die
Verpflichtung, den vollen Mietzins
pünktlich zu begleichen.

Diese Rechtslage bedeutet, dass der
Vermieter von beiden Personen, die
den Mietvertrag unterschrieben haben,
die komplette Miete verlangen kann.

Zieht nun ein Partnerteil aus, so muss
der andere Partner zusehen, ob er die
Mietzahlung alleine aufbringen oder ob
er sie von dem ausgezogenen Partner
anteilig einfordern kann. Dem
Vermieter seinerseits steht es nun frei,
ob er den Mietzins von dem noch in
der Mietwohnung verbleibenden
Partner oder von dem aus der
Mietwohnung ausgezogenen Partner
einfordert. Denn der aus der
Mietwohnung ausgezogene Partner ist
auf Grund des gemeinsam
unterschriebenen Mietvertrages
verpflichtet, seinen Mietzinsanteil
weiterhin zu bezahlen.

Der Vermieter seinerseits tut nun gut
daran, von dem Partner den Mietzins
zu fordern, von dem er annimmt, dass
er den Mietzins am leichtesten
bekommt. Der Vermieter sollte aber
tunlichst überlegen, ob er den in der
Mietwohnung verbleibenden Partner
nicht nahe legt, sich eine andere
Wohnung zu besorgen, zumal in vielen
Fällen dem in der Wohnung
verbleibenden Partner die Wohnung
nun zu groß ist und damit auch die
Mietbelastung für ihn zu schwierig
wird. Bekommt der Vermieter auf diese
Weise seine Mietwohnung wieder frei,
dann kann er sich um einen neuen
solventen Mieter umsehen.

Auch bei Ehepaaren gelten diese
Bestimmungen, wenn die Ehe
zerbricht. Auch in diesem Falle
schuldet der Ehepartner, der aus der
gemeinsamen Mietwohnung auszieht,
die volle Mietzahlung. Ein

Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 1/2

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



außerordentliches Kündigungsrecht werde durch diesen Tatbestand nicht begründet, wie das AG Berlin-Schöneberg in seinem Urteil aus dem Jahre 1995 festgestellt hat. Das OLG Köln hat in einem Urteil aus dem Jahre 1999 entschieden, dass beide Mietvertragspartner die Wohnungskündigung unterschreiben müssen, wenn die Mietwohnung nach der Trennung gekündigt werden soll. Im Anschluss an diese Kündigung ist der Vermieter allerdings nicht verpflichtet, mit einem der Partner einen neuen Mietvertrag abzuschließen, wie das LG Konstanz in einem Urteil aus dem Jahre 2000 entschieden hat. Anders verhält es sich dagegen, wenn beide Partner einen Zeitmietvertrag abgeschlossen haben und sie sich vor Ablauf dieses Zeitmietvertrages trennen. Wenn in einem solchen Falle einer die Wohnung alleine mieten will, dann braucht der ausziehende Ex-Partner keine Mietzahlungen für die ehemals gemeinsame Wohnung zu bezahlen, wie das OLG Düsseldorf in einem Urteil aus dem Jahre 1998 festgestellt hat. Anders ist jedoch die Wohnungssituation zu beurteilen, wenn beim Einzug in die Mietwohnung nur einer der beiden Partner den Mietvertrag unterschrieben hat. Dann ist auch nur dieser Vertragspartner zur Mietzinszahlung verpflichtet. Wird in diesem Falle die Lebensgemeinschaft beendet, dann kann der Mieter, der den Mietvertrag unterschrieben hat,

von seinem ehemaligen Lebenspartner verlangen, dass er aus der Wohnung auszieht, wie das AG Potsdam bereits im Jahre 1994 entschieden hat. Wenn aus solchen Mietverträgen von einem der beiden Partner vermögensrechtliche Forderungen gegenüber dem anderen Partner geltend gemacht werden, dann ist auf Grund dieser Ausführungen der/die Schiedsman/Schiedsfrau in der Lage, eine sachlich fundierte Güteverhandlung durchzuführen, die der Rechtslage entspricht.

6 Vgl. B. Treese, Gedanken zur Evaluation der obligatorischen Streitschlichtung ...
SchiedsamtZeitung Nr. 8/2004, S. 169 ff.

7 M. Rammert, Mediation bei den Schiedsämtern und Schiedsstellen, in:
SchiedsamtZeitung Nr. 2/2003, S. 28.
8 D. Stempel, a.a.O., S. 136.

Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 2/2

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.