

Auszug schützt vor Miete nicht

Worauf der aus der gemeinsamen Wohnung ausziehende Partner achten sollte

Ist eine langjährige Beziehung oder Ehe beendet, folgt meist unvermeidlich der Auszug eines der Partner aus der gemeinsamen Wohnung. Handelt es sich bei der Wohnung um eine Mietwohnung und haben vor dem Einzug beide Partner den Mietvertrag auf Mieterseite unterschrieben, ist Vorsicht geboten. Denn durch den Auszug allein wird das seinerzeit durch beide Partner begründete Mietverhältnis nicht beendet. Der aus der Wohnung ausziehende Partner bleibt weiterhin einer von zwei Vertragspartnern des Vermieters.

Die Folgen können gravierend sein. Gerät der die Wohnung weiterhin bewohnende Partner mit der Miete in Rückstand, kann der Vermieter sich zur Beitreibung der offenen Mietzinszahlungen ohne weiteres auch an den Mieter wenden, der „nur noch auf dem Papier“ sein Mieter ist. Solange man noch als Mieter im Mietvertrag steht, haftet man weiterhin gesamtschuldnerisch gegenüber dem Vermieter, auch wenn man schon längst nicht mehr in der Wohnung wohnt. Dies wird in der Praxis von den Beteiligten oft übersehen.

Für den Vermieter besteht in diesem Fall keinerlei Handlungsbedarf, immerhin sind zwei Schuldner besser als einer. Zu beachten ist allerdings für den Fall einer durch den Vermieter erfolgenden Kündigung, dass diese nicht nur dem verbleibenden, sondern auch dem bereits aus der Wohnung ausgezogenen Mieter zugestellt werden muss, um wirksam zu sein.

Derjenige, der nach seinem Auszug nicht mehr von dem Mietverhältnis profitiert, sollte allerdings umgehend tätig werden, um nicht nur tatsächlich aus der Wohnung auszuziehen, sondern auch rechtlich aus dem Mietvertrag auszuschneiden. Dies gelingt am einfachsten durch eine dreiseitige Vereinbarung zwischen dem Vermieter, dem verbleibenden Mieter und dem ausscheidenden Mieter. Darin wird vereinbart, dass der ausscheidende Mieter aus dem Mietvertrag „entlassen“ und der Mietvertrag allein mit dem verbleibenden Mieter fortgesetzt wird.

Sollte sich einer der Beteiligten auf eine solche einvernehmliche Lösung nicht einlassen wollen, bleibt für den ausscheidenden Mieter nur noch die Möglichkeit der Kündigung. Allein kann dieser den Mietvertrag jedoch nicht kündigen, sondern nur gemeinsam mit dem weiteren, verbleibenden Mieter. Sollte dieser sich weigern, ist der kündigungswillige Mieter allerdings nicht schutzlos gestellt. Gegen den in der Wohnung verbleibenden Mieter besteht insofern ein Anspruch auf Zustimmung zur gemeinsamen Kündigungserklärung, der notfalls auch gerichtlich durchgesetzt werden kann.

Zuständiger Rechtsanwalt:



Christian Fieberg