

# Zum Thema: Mietermehrheit

Herr Marx hatte vor 5 Jahren seine 3-Zimmerwohnung an ein unverheiratetes Paar vermietet. Jetzt trennen sich die beiden und die Mieterin möchte die Wohnung allein übernehmen, während der Partner auszieht und den Mietvertrag gekündigt hat.

**Wie ist die Rechtslage, möchte Herr Marx gerne wissen.**

Haben zwei Personen gemeinsam angemietet, dann sind auch beide Vertragspartner des Vermieters. Für die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis haften sie gemeinsam, sie sind sog. Gesamtschuldner. Rechtswirksame Erklärungen der Mieter können daher nur von beiden gemeinsam ausgesprochen werden. Umgekehrt kann der Vermieter z. B. Mieterhöhungen auch nur beiden Mietern gegenüber erklären.

Das bedeutet vorliegend, die Kündigung kann nur von beiden Mietern gemeinsam ausgesprochen werden. Da nur ein Mieter gekündigt hat, ist diese unwirksam.

Herr Marx kann die Kündigung des Mieters daher als unwirksam zurückweisen.

Zieht der Mieter gleichwohl aus, so führt der Auszug auch nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses. Sowohl der Partner, der in der Wohnung verbleibt, als auch derjenige der die Wohnung verlassen hat, haften beide nach wie vor als Gesamtschuldner gegenüber dem Vermieter auf Mietzahlung.

Entschließt sich Herr Marx den Wünschen und Vorstellungen der Mieter nachzukommen, so kann durch eine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag, sog. Parteiwechselvereinbarung in Form des Ausscheidens eines Mieters und dem gleichzeitigen Verbleib des anderen in den Mieträumen, eine Vertragsänderung herbeigeführt werden. Diese Vereinbarung ist dann von allen drei beteiligten Parteien zu unterzeichnen.

Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass die beiden Mieter keinen Anspruch gegenüber Herrn Marx auf Abschluss einer Parteiwechselvereinbarung haben.



*Martina Westner*  
Rechtsanwältin  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

**Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München**

**Sonnenstraße 13 III, 80331 München**

**Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66**

**[www.haus-und-grund-muenchen.de](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)**

**[info@haus-und-grund-muenchen.de](mailto:info@haus-und-grund-muenchen.de)**

