

Gemeinsamer Mietvertrag

Mehrere Mieter haften gesamtschuldnerisch für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag:

Miete, Kautions, Reparaturen etc.

Änderungen am Vertrag sind nur möglich, wenn **alle** Beteiligten zustimmen

Probleme bei gemeinsamem Mietvertrag

Herr und Frau Mustermann trennen sich . Frau M. zieht aus und nimmt eine eigene Wohnung . Herr M. bleibt in der Wohnung. Herr M. gerät in finanzielle Schwierigkeiten und zahlt keine Miete.

Nachdem bei Herrn M. nichts zu holen ist, verlangt der Vermieter die offene Mieten von Frau M., die schon lange nicht mehr in der Wohnung wohnt. Darf er das?

Probleme bei gemeinsamem Mietvertrag

Der Vertrag bleibt trotz Auszug bestehen .

**Konsequenz: Frau M. haftet für die Mieten,
auch nach Auszug.**

Was kann Frau M. tun?

Mietvertrag durch eine Zusatzvereinbarung ändern:

„Frau M. scheidet ab dem Aus dem Mietvertrag aus“

Problem: Zustimmung des verbleibenden Mieters **und** des Vermieters erforderlich.

Was kann Frau M. tun?

Mietvertrag kündigen

Problem : die Mieter können nur gemeinsam kündigen. Wenn der Ehemann die Kündigung verweigert, kann Frau M. die Kündigung nicht alleine aussprechen.

Was kann Frau M. tun?

Bereits bei Abschluss des Mietvertrages ein Einzelkündigungsrecht vereinbaren.

Problem: das Einzelkündigungsrecht setzt die Zustimmung aller Mieter und des Vermieters voraus.

Fazit

Ohne Mitwirkung ihres Mannes und des Vermieters kommt Frau M. nicht aus dem Mietvertrag.

Regelung bei Scheidung

Wenn sich anlässlich einer Scheidung die Ehegatten einig sind, wer die Wohnung übernimmt, reicht die Mitteilung über die Überlassung an den Vermieter aus. Der verbleibende Ehegatte setzt den Mietvertrag alleine fort. (§1568a Abs.3 BGB)

Regelung bei Scheidung

Voraussetzungen:

Beide Ehegatten sind mit der Überlassung einverstanden

Wirkung ab Rechtskraft der Scheidung.

Regelung bei Scheidung

Sind die Ehegatten nicht einig, wer die Wohnung übernehmen soll, kann das Familiengericht im Wohnungszuweisungsverfahren entscheiden welcher Ehegatte in der Wohnung verbleibt

Ab Rechtskraft der Zuweisung tritt der verbleibende Ehegatte alleine in den Mietvertrag ein.

Sonderkündigungsrecht des Vermieters

- **In beiden Fällen hat der Vermieter ein Sonderkündigungsrecht:**
- **Er kann innerhalb von 4 Wochen das Mietverhältnis kündigen, wenn in der Person des verbleibenden Ehegatten ein wichtiger Grund vorliegt.**

