

Hinweise zu Rechtsfolgen bei Mietermehrheiten

Sind mehrere Mieter Partei eines Mietvertrages, so haften sie als sogenannte Gesamtschuldner für alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag. Beispielsweise sind alle Mieter gemeinsam zur Zahlung der Miete verpflichtet. Kommt die Mietergemeinschaft mit einem Teil der Miete in Rückstand, so kann der Vermieter den fehlenden Betrag von jedem einzelnen Mieter verlangen – unabhängig davon, welche Absprachen die Mieter untereinander getroffen haben. Natürlich darf der Vermieter die fehlende Miete nur einmal erhalten, er darf sich aber den Mieter aussuchen, von dem er sie verlangt.

Bei einer Mietergemeinschaft darf ein Mieter nicht allein kündigen, das können nur alle Mieter zusammen tun. Mit einer speziellen Vereinbarung zwischen Vermieter und allen Mietern ist jedoch ein Austritt eines einzelnen Mieters aus dem Mietvertrag möglich. Dieser Vereinbarung müssen auch alle anderen Mieter und der Vermieter zustimmen.

Solange eine solche Vereinbarung nicht getroffen wurde, haftet der Mieter, der ausziehen will, – neben den anderen Mietern – weiter für alle Forderungen des Vermieters, also für Miete, Betriebskosten usw., und zwar auch für den Fall, dass er bereits ausgezogen ist. Umgekehrt haften die verbliebenen Mieter für die gesamte Miete, also auch für den Anteil des bereits ausgezogenen Mieters.

Prüfen Sie daher vor Einzug in eine WG, mit wem Sie durch Unterzeichnung des Mietvertrages gemeinsame Pflichten als Mieter eingehen. Schlimmstenfalls haften Sie für Zahlungsrückstände oder Beschädigungen an der Mietsache für Ihre Mitmieter. Denken Sie daran, dass Sie im Falle Ihres geplanten Auszuges aus der Mietergemeinschaft eine entsprechende Vereinbarung mit Ihren Mitmietern und dem Vermieter herbeiführen müssen.

Auch wir als Vermieter prüfen, welchen neuen Mieter wir an Stelle des ausscheidenden Mieters in das Mietverhältnis aufnehmen. Wenn wichtige Gründe dafür vorliegen, lehnen wir den vorgeschlagenen neuen Mieter ab. Dann muss der alte Mieter gemeinsam mit den anderen Mietern weiter für alle Forderungen aufkommen.

Unter folgenden Voraussetzungen sind wir bereit, den Mieterwechsel innerhalb einer WG im Wege einer Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag zu regeln:

- der Mietvertrag ist nicht älter als 5 Jahre,
- es verbleibt mindestens noch ein Mieter des Ursprungmietvertrages als Partner des Mietvertrages,
- es gibt nicht mehr als 5 Nachträge zum Mietvertrag.

Trifft eine der 3 Bedingungen nicht zu, bieten wir allen Mietern die Beendigung des Mietverhältnisses und den Abschluss eines neuen Mietvertrages an. Eventuell vorhandene Mietschulden müssen ausgeglichen werden. Außerdem wird ein Abnahmeprotokoll angefertigt. Es erfolgt eine Kautionsabrechnung gegenüber den Mietern des beendeten Mietvertrages. Die Mieter des neuen Mietvertrages müssen wiederum eine neue Kautions hinterlegen.