

Kündigung der gemeinsamen Wohnung unmöglich?

04.12.2011 13:27

Preis: ***,00 € Vertragsrecht



Hallo,

meine Freundin hat vor 2 Monaten mit mir einen gemeinsamen Mietvertrag unterschrieben (Je 500€ / Person). Vor 1 Monat sind wir eingezogen, vor 2 Wochen hat Sie sich von mir getrennt.

Nach einer ersten Anwaltlichen Beratung sagte man mir, solange der Vermieter und / oder Mitmieter (ich) nicht zustimmen, kann Sie nicht einfach sich "rauskündigen", sondern bleibt drin. Es gäbe wohl nur die Möglichkeit gegen mich zu klagen, dass ich zustimme.

Ich möchte dies hier bitte nochmals kurz bestätigt haben, dass dies korrekt ist.

Desweiteren die Frage ob die persönlichen Verhältnisse etwas zu dieser "Unkündbarkeit" beitragen?
(Als Beispiel: Ich habe Ihr bisher ein paar Briefe geschrieben, dass ich mag das wir uns vertragen und Sie zurück kommt. Wenn ich Ihr nun einen Brief schreibe ala "Ich kann nicht mehr auf dich warten, es ist vorbei", würde Ihr dies die Möglichkeit geben zu kündigen, also quasi eine indirekte Einwilligung?)

Sehr geehrte Ratsuchende,

vielen Dank für Ihre Anfrage, die ich gerne beantworten darf.

Bitte beachten Sie, dass die nachstehenden Ausführungen lediglich eine erste rechtliche Einschätzung auf Grundlage Ihrer Angaben und des ausgelobten Einsatzes darstellen.

Sie geben in Ihrer Ausführung an, dass Sie mit Ihrer ehemaligen Lebensgefährtin einen gemeinsamen Mietvertrag unterschrieben haben. Hier ist jedoch nicht ersichtlich ob es sich um einen gemeinsamen Mietvertrag bei dem Vermieter oder einen weiteren Untermietvertrag mit Ihnen handelt. Rechtlich sind Sie durch den geschlossenen Mietvertrag beide zur Zahlung der Miete i.H.v. jeweils 500 Euro verpflichtet.

In Ihrem Fall könnte jedoch § 543 Abs. 1 BGB greifen.

§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Hier wird auch auf den § 569 Abs. 2 BGB verwiesen.

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

In diesem Fall könnte sich Ihre ehemalige Lebensgefährtin, sofern Sie die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ausspricht hierauf berufen, dass eine gemeinsame Zukunft mit Ihnen nicht mehr möglich ist und auch beiden Parteien grundsätzlich nicht mehr zugemutet werden kann. Im Falle eines Klageverfahrens würde hier das zuständige Gericht

den Einzelfall prüfen ob hier die fristlose Kündigung rechtmäßig ist. Da sie beide nur eine sehr kurze Zeit zusammen gewohnt haben, könnte dies für eine solche Möglichkeit sprechen. Hier wird es jedoch auch auf die Ausführung der Klagebegründung der Gegenseite ankommen. Dies kann ohne Akteneinsicht von hier aus nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich jedoch gilt dass ein Vertrag besteht, der ohne Zustimmung des Vermieters oder Ihnen als Untervermieter nicht einfach gebrochen werden kann.

Hier greift der
§ 573c BGB Fristen der ordentlichen Kündigung

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

Sollte Ihre Lebensgefährtin also die Mietzahlungen einstellen, empfehle ich Ihnen einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen zu beauftragen und Zivilrechtlich gegen Ihre ehemalige Lebensgefährtin vor zu gehen.

Um Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zu geben, ob die Briefe hier eine Rolle für ein Einverständnis spielen empfehle ich Ihnen aus Prozess taktischen Gründen auf solche Briefe in Zukunft zu verzichten und sich schriftlich nur über Ihren Rechtsbeistand zu äußern.

Ich hoffe ich konnte Ihnen eine erste Einschätzung vermitteln. Gerne stehe ich Ihnen bei der weiteren Vorgehensweise zur Verfügung und wünsche Ihnen einen besinnlichen 2. Advent.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass diese Plattform eine ausführliche und persönliche Rechtsberatung nicht ersetzen kann, sondern ausschließlich dazu dient, eine erste überschlägige Einschätzung Ihres Rechtsproblems auf Grundlage der von Ihnen übermittelten Informationen zu geben.

Rechtsanwalt Frank Beck
Seminarstr. 12
55127 Mainz

Tel.: +49 (0)6131 / 240 999 0
Fax: +49 (0)6131 / 240 999 6

Rechtsanwälte Frank Beck ist in der Bundesrepublik Deutschland als Rechtsanwalt zugelassen.

Nachfrage vom Fragesteller

Ich bedanke mich für Ihre Einshätzung und habe eine kurze Nachfrage:

Ist dieser "Wichtige Grund", der hier im BGB mehrfach eingesetzt wird, ein Grund aus Zwang oder ein Grund aus Wille?

Sprich, klar verstehe ich, wenn ich zB meine Freundin geschlagen hätte wäre es Unzumutbar weiterhin zusammen zu leben.

Allerdings, wie sieht es aus, wenn Sie sich von heute auf morgen einfach entscheidet "ich liebe den nicht mehr", also quasi einfach nicht will, aber könnte.

Ist dies ein "wichtiger Grund"?

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Sehr geehrter Ratsuchender,

wie bereits in meiner o.g. Ausführung ist es schwer eine Einschätzung zu treffen ohne vorher die Begründung der Gegenseite, sofern diese fristlos kündigen würde, gelesen zu haben. Sofern sich Ihre ehemalige Lebensgefährtin von einem Rechtsbeistand vertreten lässt, wird die von Ihnen o.g. Begründung in Form " Ich liebe dich nicht mehr" nicht genannt werden. Diese Begründung würde höchstwahrscheinlich keine

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 569 Abs. 2 standhalten oder rechtfertigen. Die Beurteilung des § 569 Abs. 2 wird mit der Ausführung Ihrer ehemaligen Lebensgefährtin zusammen hängen. Dies wird von dem zuständigen Gericht auf den Einzelfall geprüft.

Ich empfehle Ihnen, wenn keine Einigung mit Ihrer ehemaligen Lebensgefährtin auf dem außergerichtlichen Weg möglich ist und diese die Mietzahlungen einstellt einen Rechtsbeistand mit der Wahrnehmung zu beauftragen.

Ich wünsche Ihnen einen noch schönen Sonntag.

Frank Beck

Rechtsanwalt Frank Beck
Seminarstr. 12
55127 Mainz

Tel.: +49 (0)6131 / 240 999 0

Fax: +49 (0)6131 / 240 999 6

[Jetzt eine Frage stellen](#)

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

