

KARL-JÜRGEN HORZ  
(bis 01.01.2010)

MICHAEL PICKERT  
Fachanwalt für Familienrecht

THOMAS MEYER  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

MOLTKESTRASSE 72  
53173 BONN (BAD GODESBERG)  
TELEFON 0228/ 32 919-0  
TELEFAX 0228/ 32 919-19  
e-mail: ra-horz-pickert-meyer@t-online.de  
www.familienrecht-mietrecht.de  
- GERICHTSFACH 110 -

HORZ · PICKERT · MEYER, POSTFACH 200407, 53134 BONN

## **Schnittpunkte zwischen Familienrecht und Mietrecht**

### **– Auswirkungen der Trennung eines Ehepaares auf den Mietvertrag –**

Ein alltäglicher Sachverhalt:

Ein Ehepaar mietet gemeinsam eine Wohnung. Nach einiger Zeit trennt sich das Ehepaar und der in der Mietwohnung verbleibende Ehegatte möchte zukünftig alleiniger Mieter sein bzw. der Ausziehende möchte aus dem Mietvertrag entlassen werden.

Wie ist die Rechtslage? Muss der Vermieter dieser Bitte nachkommen?

**Nein!**

Der Mietvertrag besteht zwischen Vermieter und den Eheleuten als Mieter. Interne Probleme der Vertragsparteien lassen den Mietvertrag unberührt. Es bleiben beide Ehegatten Vertragspartner. Beide Ehepartner können den Mietvertrag nur gemeinsam kündigen. Ohne Einverständnis des jeweiligen Partners ist eine Kündigung nicht wirksam. Umgekehrt kann sich der Vermieter wegen aller Forderungen an beide Ehegatten halten, also auch an den Ausgezogenen.

Dies gilt selbst dann, wenn das Familiengericht einem Ehegatten die Wohnung gem. § 1361 b BGB zur alleinigen Nutzung für die Dauer des Getrenntlebens zuweist.

Häufig kommen Vermieter jedoch der Bitte ihrer Mieter nach und entlassen einen Ehegatten aus dem Mietverhältnis.

Hierbei ist Folgendes zu beachten:

- Für die zukünftige Miete inklusive Nebenkosten haftet nur noch der verbleibende Ehegatte, es sei denn, der Ausscheidende übernimmt ausdrücklich – möglichst schriftlich – eine Mithaft oder Bürgschaft. Hierauf sollte der Vermieter insbesondere dann achten, wenn der verbleibende Ehegatte ohne Einkommen ist.

Selbst wenn eine öffentliche Stelle die Übernahme der Miete zugesagt hat, bietet dies dem Vermieter auf Dauer keine Sicherheit, denn Anspruchsinhaber gegenüber der öffentlichen Hand ist der Mieter, nicht der Vermieter. Auch bei Abtretung dieses Anspruchs an den Vermieter gibt es keine Sicherheit. Der Anspruch hängt in der Regel von Mitwirkungspflichten des Mieters ab. Kommt dieser den Pflichten nicht nach, stellt die öffentliche Stelle die Zahlungen in der Regel ein.

- Auch für noch nicht abgerechnete Nebenkosten haftet nur der verbleibende Ehegatte. Dieser wird aber oft – dem Vermieter gegenüber erfolglos – einwenden, sein Ehepartner habe die Kosten mit verursacht.
- Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht oft die Frage der Schönheitsreparaturen an. Auch hier gibt es die gleichen Probleme und Einwendungen wie vorstehend bei den Nebenkosten.
- Der ausziehende Ehegatte will die geleistete Kautionszahlung ganz oder anteilig erstattet haben, weil er diese für die Kautionszahlung seiner neuen Wohnung benötigt.

Ein solcher Anspruch ist nicht gerechtfertigt, da das Mietverhältnis mit dem Ehegatten nicht vollständig beendet, sondern nur inhaltlich verändert wird. Der Vertrag bleibt also bestehen; erst bei dessen Beendigung wird die Kautionszahlung fällig. Auszahlen ist dann an den verbleibenden Mieter (Ehegatten). Es ist Sache der Mieter-ehegatten, sich intern über die zurückgezahlte Kautionszahlung zu einigen.

Lassen sich die Mieterehegatten scheiden, gilt das zur Trennung Gesagte entsprechend, mit folgender Abweichung:

Nach § 5 Hausratsverordnung kann der (Scheidungs-) Richter bestimmen, dass das Mietverhältnis nur mit einem Ehegatten fortgesetzt wird oder der Ehegatte, der bislang nicht Mieter war, in das Mietverhältnis eintritt. Dies kann auch gegen den Willen des Vermieters, der am Verfahren nach § 7 Hausratsverordnung zu beteiligen ist, geschehen. Der Richter muss aber gleichzeitig Sicherungsmaßnahmen für den Vermieter treffen, wie etwa weitere Mithaft des ausscheidenden Ehegatten für Ansprüche aus dem Mietverhältnis anordnen, wobei diese Haftung befristet oder beschränkt werden kann. Nach einer Entscheidung des OLG Schleswig – 13 UF 90/98 –, veröffentlicht in WuM 1999, 522, kommt eine vollständige Entlastung des ausscheidenden Ehepartners nur dann in Betracht, wenn an der Zahlungsfähigkeit des in der Wohnung verbleibenden Ehegatten kein vernünftiger Zweifel besteht.

Diese Informationen wurden Ihnen zu Verfügung gestellt von

Herrn Rechtsanwalt / Fachanwalt für Familienrecht  
Michael Pickert

sowie

Herrn Rechtsanwalt / Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Thomas Meyer

Moltkestraße 72  
53173 Bonn

E-Mail: [ra-horz-pickert-meyer@t-online.de](mailto:ra-horz-pickert-meyer@t-online.de)