

# **Merkblätter Rechtsanwalt Malte Volker**

## **– Rechtslage/Mietverhältnis bei Trennung**

Der Mietvertrag ist zwischen dem Vermieter und **beiden** Ehegatten geschlossen.

Will keiner der beiden Ehegatten die eheliche Wohnung behalten, müssen beide den Mietvertrag kündigen. Eine nur von Ihnen allein ausgesprochene Kündigung des Mietvertrages wäre womöglich eine unzulässige Teilkündigung, da der Mietvertrag von beiden Ehegatten mit dem Vermieter abgeschlossen ist.

Ihr Ehegatte muss während des Getrenntlebens eine dann möglicherweise zu große oder auch zu teure Wohnung nicht aufgeben. Die Zeit des Getrenntlebens ist dafür gedacht, herauszufinden, ob die Möglichkeit besteht, die Ehe wieder aufzunehmen und fortzusetzen oder eben zu dem Entschluss zu kommen, dass die Ehe endgültig gescheitert ist. Aus diesem Grunde sollen in diesem Zeitraum die ehelichen Lebensverhältnisse nicht schon grundlegend geändert werden müssen, wie es z.B. bei der Aufgabe der ehelichen Wohnung auf Grund wirtschaftlicher Beengung der Fall wäre.

Kann Ihr Ehegatte, der in der Ehewohnung geblieben ist, die Miete weiterhin bezahlen, ist er dazu grundsätzlich verpflichtet, sei es, weil er dazu aus seinem Einkommen in der Lage ist, sei es, weil er infolge des von Ihnen an ihn bezahlten Unterhalts die erforderlichen Mittel aufbringen kann.

Sind Sie unterhaltsberechtigt, mindert die Mietbelastung, die ihr Ehegatte für Sie trägt, Ihren Unterhaltsbedarf, d.h. er wird an Sie entsprechend weniger Unterhalt bezahlen müssen.

Beachten Sie aber, dass Sie gegenüber dem Vermieter beide in der Verantwortung bleiben. Beahlt Ihr Ehegatte, der in der Wohnung geblieben ist, keine Miete, hat der Vermieter gegen jeden von Ihnen Anspruch auf Bezahlung sogar der vollen Miete. Sie haften hierfür als Gesamtschuldner bis Sie aus dem Mietvertrag entlassen sind und müssen sich, sollten Sie wegen der vollen Miete in Anspruch genommen werden, mit Ihrem Ehegatten im Innenverhältnis auseinander setzen. Machen Sie also nicht den Fehler, auf Zahlungsaufforderungen des Vermieters in einem solchen Fall nicht zu reagieren und es in der irrigen Annahme, die Bezahlung der Miete sei Sache des in der Wohnung verbliebenen Ehegatten, auf eine gerichtliche Auseinandersetzung mit dem Vermieter ankommen zu lassen.

Will ein Ehegatte in der Wohnung bleiben, sodass also zwischen Ihnen und Ihrem Ehegatten Einigkeit über die zukünftige Nutzung der Ehewohnung besteht, ist zu klären, ob der Vermieter mit dieser Regelung einverstanden ist. Während der Trennungszeit ist nur eine von Ihnen beiden gemeinsam mit dem Vermieter zu treffende, einvernehmliche Vertragsänderung möglich. Dagegen besteht im Rahmen eines Scheidungsverfahrens die Möglichkeit, vom Familiengericht eine Entscheidung darüber treffen zu lassen, wem von beiden Ehegatten die bisherige Ehewohnung zugewiesen wird. Damit scheidet der andere aus dem Mietverhältnis aus.

Ist der Mietvertrag zwischen dem Vermieter und nur einem Ehegatten geschlossen, kann der bisherige Mieter gem. § 1568a Abs. 3 Nr. 1 BGB, wenn er sich mit seinem Ehegatten über die Überlassung der bisherigen Ehewohnung einig ist, ohne Zustimmung des Vermieters aus dem Mietvertrag austreten, indem er und der andere Ehegatte den Vermieter über die Überlassung der Ehewohnung informieren. Der Mietvertrag wird dann mit dem anderen Ehegatten fortgesetzt, ohne dass es einer Zustimmung des Vermieters bedarf. Der Vermieter kann dann lediglich innerhalb eines Monats ab Kenntnis der Überlassung (also Zugang des Anschreibens der Mieter) die außerordentliche Kündigung aussprechen, wenn in der Person des in den Mietvertrag eingetretenen Ehegatten ein wichtiger Grund dafür vorliegt.