



Ehescheidung - Wer muss aus der Mietwohnung ausziehen? Neue Rechtslage ab 1. September 2009

In Deutschland wird jede dritte Ehe geschieden; in Großstädten sogar fast jede zweite. Gerade dort ist es häufig schwierig, eine neue Wohnung zu finden. Im Rahmen des Scheidungsverfahrens wird daher auch um die Mietwohnung gekämpft, wenn sich die Parteien nicht vorab einigen können, wer in der Wohnung bleiben darf bzw. wer ausziehen muss.

Die sog. Hausratsverordnung, die bisher die Rechtsverhältnisse an der Ehemwohnung geregelt hat, wurde mit Wirkung ab 1. September 2009 ersatzlos aufgehoben und durch den neuen § 1568a BGB ersetzt.

Danach ist für die rechtliche Beurteilung maßgeblich, ob der Mietvertrag über die Ehemwohnung mit beiden Ehepartnern (s.u. 1) oder nur mit einem (s.u. 2) abgeschlossen wurde.

1. Beide Ehegatten sind Vertragspartner

Besteht Einigkeit zwischen den Ehegatten sowohl darüber, wer aus der Wohnung auszieht als auch darüber, dass der Mietvertrag mit dem Vermieter unverändert fortbestehen soll, d.h. auch der ausgezogene Partner weiter Vertragspartner bleibt und dementsprechend auch weiterhin für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis gesamtschuldnerisch weiter haftet, ist eine Mitwirkung des Vermieters nicht erforderlich.

Will der ausziehende Ehepartner dagegen aus dem Mietvertrag ausscheiden und ist der Vermieter damit einverstanden, kann dies durch einen von allen Beteiligten unterzeichneten Nachtrag zum Mietvertrag vereinbart werden.

Bei fehlendem Einverständnis des Vermieters haben die Mieter nach der Neuregelung einen gesetzlichen Anspruch gegen den Vermieter auf entsprechende Umgestaltung des Mietvertrages (§ 1568 a Abs. 3 BGB). Danach müssen die Mieter gegenüber dem Vermieter lediglich erklären, mit wem der Mietvertrag allein fortgesetzt werden soll. Mit Zugang dieser Erklärung beim Vermieter wird der Mietvertrag Kraft Gesetz entsprechend geändert.

Eine Mit- bzw. Weiterhaftung des ausgeschiedenen Ehegatten sieht die Neuregelung selbst für den Fall nicht vor, dass der finanzschwache u. U. einkommens- und vermögenslose Ehegatte in der Wohnung verbleibt. Begründet wird dies vom Gesetzgeber damit, dass der Vermieter das Mietverhältnis bei Zahlungsverzug außerordentlich und fristlos kündigen kann - eine praxisfremde Einschätzung des Gesetzgebers, die verkennt, dass es de facto häufig länger als ein Jahr dauert, bis ein zahlungsunfähiger bzw. zahlungsunwilliger Mieter gegen seinen Widerstand zwangsgeräumt wird.

2. Nur ein Ehegatte ist Vertragspartner

Unproblematisch ist der Fall, dass der Mieter, der den Mietvertrag unterschrieben hat, in der Wohnung bleibt und der andere auszieht.

Soll dagegen der Vertragspartner ausziehen und der andere in der Wohnung bleiben, bedarf es einer ausdrücklichen Vereinbarung über einen Mieterwechsel. Dies ist ebenfalls unproblematisch, wenn sowohl der Ehepartner als auch der Vermieter damit einverstanden sind. Dann kann entweder ein neuer Mietvertrag mit dem anderen Ehegatten geschlossen oder der Mieterwechsel durch einen Nachtrag zum alten Mietvertrag (Vertragsübernahme) vollzogen werden.

Mit der Vertragsübernahme wird der bisherige Mieter aus dem Mietvertrag entlassen. Er haftet nur für Forderungen, die zu diesem Zeitpunkt bereits fällig sind (z.B. rückständige Miete, Betriebskosten, Schadenersatzansprüche). Wegen solcher Forderungen kann sich der Vermieter auch nur an den bisherigen Mieter halten; es sei denn, die Parteien haben ausdrücklich eine Haftung des neuen Mieters vereinbart (sog. befreiender Schuldnerwechsel, § 414 BGB). In noch nicht fällige Verbindlichkeiten (z.B. Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Ablauf der vertraglichen Renovierungsfristen) tritt der neue Mieter dagegen ein.

Ist der Vermieter mit dem Mieterwechsel nicht einverstanden, hat der Mieter nach dem neuen § 1568a BGB einen Rechtsanspruch gegen den Vermieter auf Umgestaltung des Mietvertrages. Danach kann der Mieter gegenüber dem Vermieter erklären, dass das Mietverhältnis mit dem anderen Ehegatten fortgesetzt werden soll. Mit Zugang dieser Erklärung beim Vermieter tritt der Ehegatte in das von dem anderen Ehegatten begründete Mietverhältnis ein.

Eine Ausnahme bestimmt das Gesetz lediglich für Werkwohnungen, d. h. für Wohnungen, die Ehegatten aufgrund eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses bewohnen, das zwischen einem von ihnen und einem Dritten besteht. Bei solchen Wohnungen kann ein Ehegatte die Begründung eines Mietverhältnisses nur verlangen, wenn der Dritte einverstanden oder dies notwendig ist, um eine schwere Härte zu vermeiden (§ 1568 a Abs. 4 BGB).

3. Uneinigkeit über die Wohnungsnutzung zwischen den Ehepartnern

Bei Uneinigkeit der Ehepartner über die künftige Wohnungsnutzung hat gem. dem neuen § 1568a Abs. 1 BGB derjenige Ehepartner Anspruch auf Überlassung der Wohnung, der auf deren Nutzung in stärkerem Maße angewiesen ist als der andere Ehegatte. Insofern sind Alter, Gesundheitszustand, Einkommens- und Vermögensverhältnisse, aber auch sonstige Umstände, z.B. die Nähe zum Arbeitsplatz, zu berücksichtigen. Daraus folgt, dass dem wirtschaftlich und/oder gesundheitlich besser gestellten Ehepartner die Suche nach einer Ersatzwohnung grundsätzlich eher zuzumuten ist.

Sind Kinder vorhanden, kommt es vorrangig auf das Wohl der Kinder an. Würde das Kindeswohl durch einen Wohnungswechsel beeinträchtigt, hat i.d.R. der Ehepartner Anspruch auf die Wohnung, bei dem die Kinder verbleiben.

4. Besonderheiten bei selbst genutzten Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen

Bewohnen die Ehepartner keine Miet- sondern eine Eigentumswohnung bzw. ein Eigenheim, dessen Eigentümer einer der Ehepartner (allein oder zusammen mit einem Dritten) ist, kann der andere Ehepartner (Nichteigentümer) die Überlassung an sich nur verlangen, wenn dies notwendig ist, um eine unbillige Härte zu vermeiden.

Entsprechendes gilt beim Nießbrauch, Erbbaurecht, dinglichem und Dauerwohnrecht (§ 1568 a Abs. 2 BGB).

Ist dies ausnahmsweise der Fall, kann der andere Ehegatte (Nichteigentümer) den Abschluss eines Mietvertrages zu ortsüblichen Bedingungen, insbesondere zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen (§ 1568 a Abs. 5 BGB).

Ferner besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Abschluss eines unbefristeten Mietverhältnisses; es sei denn, der Eigentümer kann Befristungsgründe des § 575 Abs. 1 BGB (z. B. Eigenbedarf) vorbringen oder die Begründung eines unbefristeten Mietverhältnisses wäre aus anderen Gründen unbillig (§ 1568 a Abs. 5 BGB).

5. Wohnungszuweisung vor der Scheidung

Eine richterliche Zuweisung der Ehwohnung vor Einleitung des Scheidungsverfahrens kann nur erfolgen, wenn das weitere Zusammenleben für einen Ehepartner eine schwere Härte darstellen würde (§ 1361b BGB). Ferner können nur Anordnungen zur vorläufigen Benutzung der Ehwohnung und keine endgültigen Regelungen erlassen werden. Auch in die Vertragsbeziehungen zum Vermieter darf insofern nicht eingegriffen werden.