

Gemeinsamer Mietvertrag/ Haftung für Mietzinsverbindlichkeiten

Grundsätzlich gilt auch hier:

Für die durch den gemeinsam abgeschlossenen Mietvertrag begründeten Verbindlichkeiten haften die Ehegatten dem Vermieter als Gesamtschuldner. Trennung und Scheidung interessieren den Vermieter nicht.

Zieht einer der Ehegatten aus der gemeinsamen Mietwohnung aus, stellt sich auch hier die Frage, welche Ansprüche im Innverhältnis zwischen den Ehegatten bestehen.

**Kann der ausgezogene Gatte den Mietvertrag kündigen?
Muss er weiterhin Miete zahlen und wenn ja, wie lange?
Haben seine Mietzinszahlungen Auswirkungen auf den von ihm geschuldeten Unterhalt?**

Kündigung des Mietvertrages

Grundsätzlich können die Eheleute den gemeinsam geschlossenen Mietvertrag auch nur gemeinschaftlich kündigen. Verweigert der in der Wohnung verbliebene Ehegatte seine Zustimmung kann der kündigungswillige Ehegatte regelmäßig erst nach Ablauf des Trennungsjahres dessen verweigerter Zustimmung mit Erfolg klageweise einfordern. Während des Trennungsjahres sollen keine versöhnungshindernden Tatsachen geschaffen werden, weshalb während dieses Zeitraums für den Ehegatten keine Verpflichtung besteht, die Ehwohnung aufzugeben. Nur wenn frei von Zweifeln festgestellt werden kann, dass die Ehe geschieden werden wird, kann gegebenenfalls schon vor Ablauf des Trennungsjahres die Zustimmung zur Kündigung mit Aussicht auf Erfolg eingefordert werden. Dies ist z.B. der Fall, wenn einer der Ehegatten schon während des Trennungsjahres mit einem neuen Lebenspartner in einer festen Beziehung lebt. Spätestens dann, wenn Scheidungsantrag gestellt ist, muss der andere Ehegatte einer Kündigung zustimmen.

Nachteil!

Mit der gemeinsamen Kündigung verlieren beide Eheleute die Mietwohnung.

Soll die Mietwohnung dem verbleibenden Ehegatten erhalten bleiben, kann beim Familiengericht alternativ der Antrag auf Wohnungszuweisung an den verbleibenden Ehegatten gestellt werden. Das Gericht kann in diesem Falle auch gegen den Vermieterwillen bestimmen, dass das Mietverhältnis künftig nur noch mit dem verbleibenden Ehegatten fortgesetzt wird.

Ist die Ehe rechtskräftig geschieden, genügt es, wenn die Eheleute dem Vermieter mitteilen, dass die Wohnung an den in der Wohnung verbliebenen Ehegatten überlassen ist. Mit Zugang der gemeinsamen Erklärung wird das Mietverhältnis alleine mit dem verbliebenen Ehegatten fortgesetzt (§ 1568a Abs.3 Ziffer 1 BGB).

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes hat der Vermieter in beiden Fällen ein Sonderkündigungsrecht gemäß § 1568a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 563 Abs. 4 BGB.

Kommt es nicht zu einer übereinstimmenden Mitteilung an den Vermieter bleibt die Möglichkeit, von dem sich weigernden Ehegatten die Zustimmung zu einer gemeinsamen Kündigung des Mietverhältnisses zu verlangen und diesen Anspruch ihm gegenüber gegebenenfalls auch klageweise durchzusetzen.

Zu jedem Zeitpunkt besteht die Möglichkeit, dass sich beide Eheleute mit dem Vermieter in Form eines dreiseitigen Vertrages auf eine Vertragsänderung verständigen. Hierzu erforderlich ist ein dreiseitiges Einvernehmen.

Mietzins/ Interner Ausgleich zwischen den Ehegatten

Auch für gemeinsam begründete Mietzinsverbindlichkeiten haften die Ehegatten im Verhältnis zueinander grundsätzlich jeweils hälftig und auch hier stellt sich die Frage, ob ggfs. Abweichendes zwischen den Ehegatten bestimmt ist.

Erfolgt der Auszug des Ehegatten aus der ehelichen Mietwohnung einvernehmlich mit dem verbleibenden Ehegatten, sollte das den Auszug tragende Einvernehmen die Annahme einer zwischen den Eheleuten stillschweigend getroffenen abweichenden Bestimmung rechtfertigen. Dem ausziehenden Ehegatten wird in diesem Falle ein Anspruch auf Ausgleich der nach Auszug bezahlten Mieten regelmäßig zuzuerkennen sein.

Erfolgt der trennungsbedingte Auszug ohne ein entsprechendes Einvernehmen des in der Wohnung verbleibenden Ehegatten, wird diesem eine oftmals zu große und für ihn allein zu teure Mietwohnung überlassen, ihm wird die Mietwohnung gewissermaßen unfreiwillig aufgedrängt. Ein über den hälftigen Anteil hinausgehender Ausgleichsanspruch wird dem ausziehenden Ehegatten in dieser Situation regelmäßig nicht zuerkannt.

Entscheidet sich der Ehegatte nach Ablauf des Trennungsjahres für einen Verbleib in der ehelichen Mietwohnung, ist diese Entscheidung zwar eher freiwillig getroffen. Dennoch kann auch aus der insoweit veränderten Situation ein Ausgleichsanspruch des ausgezogenen Ehegatten nicht abgeleitet werden. Ohne weitere Anhaltspunkte rechtfertigt allein das auch in diesem Falle lediglich einseitige Verhalten des in der Wohnung verbleibenden Ehegatten nicht die Annahme, zwischen den Eheleuten sei eine vom gesetzlichen Leitbild abweichende Vereinbarung zur internen Aufteilung des Mietzinses getroffen.

Mindert die anteilige Mietzinszahlung die Unterhaltspflicht des ausziehenden Ehegatten?

Auch hier wird je nach Situation zu unterscheiden sein.

Grundsätzlich gilt:

Mietschulden sind Teil der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Als solche sind Mietkosten im Selbstbehalt berücksichtigt und werden entsprechend nicht unterhaltsmindernd vom Einkommen des Verpflichteten in Abzug gebracht.

Einvernehmlicher Auszug

Leistet der ausziehende Ehegatte nach seinem einvernehmlichen Auszug aus der ehelichen Mietwohnung noch Mietzinszahlungen ist daneben § 1360 b BGB zu beachten. Erfolgen die Mietzinszahlungen freiwillig, ist im Zweifel davon auszugehen, dass vom anderen Ehegatten kein Ersatz verlangt wird. Freiwillige Zahlungen werden im Zweifelsfalle auch nicht als an den Ehegatten geleisteter Trennungsunterhalt gewertet werden können. Dies stellt der in § 1361 Abs. 4 BGB enthaltene Verweis auf die Vorschrift des § 1360b BGB klar. Zur Vermeidung von Missverständnissen ist eine eindeutige Regelung anzuraten. Ist diese nicht getroffen und widerspricht der Unterhaltsberechtigte einer vorgenommenen Anrechnung der Mietzinszahlungen beim Unterhalt, bleibt die Möglichkeit die Mietzinszahlung einzustellen und den Unterhalt sodann in voller Höhe an den Berechtigten zu zahlen.

Im ersten Trennungsjahr

Im ersten Trennungsjahr verbleibt es bei der intern hälftigen Beteiligung des ausgezogenen Ehegatten an den Mietkosten der aufgegebenen Wohnung. Daneben ist der ausgezogene Ehegatte mit den Kosten seiner neuen Wohnung belastet. Wie ausgeführt ist der in der Wohnung verbleibende Ehegatte während des ersten Trennungsjahres nicht verpflichtet, die Wohnung aufzugeben. Andererseits sind die Mietkosten grundsätzlich keine ehebedingten

Verbindlichkeiten sondern Teil der allgemeinen Lebenshaltungskosten und können somit nicht durch einen entsprechenden Abzug vom Einkommen unterhaltsrechtlich in Abzug gebracht werden. Allenfalls bei der Bestimmung Leistungsfähigkeit kann eine korrigierende Berücksichtigung der doppelten Mietzinsbelastung angezeigt sein, soweit der Unterhaltsschuldner durch sie seinen eigenen Lebensunterhalt nicht mehr aufzubringen vermag.

Nach Ablauf des ersten Trennungsjahres

Beteiligt sich der ausziehende Ehegatte nach Ablauf des Trennungsjahres weiterhin unfreiwillig an den Mietzinszahlungen zugunsten des in der Mietwohnung verbleibenden Ehegatten wird es in der Rechtsprechung als gerechtfertigt gewertet, auch die anteiligen Mietzinszahlungen – obwohl ausdrücklich keine ehebedingten Verbindlichkeiten - als Abzugsposition vom unterhaltsrelevanten Einkommen zuzulassen (OLG Hamm, Beschluss vom 19.01.2004 – Az.: 11 WF 195/03). Dies jedenfalls dann, wenn keine ernsthaften Bemühungen des in der Wohnung verbleibenden Ehegatten zu erkennen sind, in eine angemessene kleinere Mietwohnung zu wechseln (OLG Köln, Urteil vom 06.06.2001 – Az.: 27 UF 299/00).