

Ehemann "unbefugt" in der Wohnung?

Ehepartner der Mieterin wohnt trotz Trennung nicht vertragswidrig in der Ehwohnung

1999 hatte Frau T die Wohnung zusammen mit ihrem damaligen Freund F gemietet. Ein Jahr später lernte Frau T Herrn T kennen. Der Freund und Mitmieter zog aus, Herr T zog ein und heiratete die Mieterin. Vergeblich bat sie die Vermieterin darum, statt F nun T als Mieter in den Mietvertrag einzusetzen. 2006 trennte sich das Ehepaar, Frau T zog mit der gemeinsamen Tochter aus der Wohnung aus und beantragte die Scheidung.

Nach einem Eigentümerwechsel mahnte die neue Hauseigentümerin Frau T und Herrn F wegen unerlaubter Untervermietung ab. T teilte ihr mit, er sei mit Frau T verheiratet und wolle den Mietvertrag übernehmen. Damit war die Vermieterin nicht einverstanden. Schließlich kündigte sie 2010 den Mietvertrag — weil die Mieter die Wohnung unzulässig "einem Dritten zum Gebrauch überlassen" hätten.

Einige Wochen später war die Scheidung rechtskräftig. In dem Verfahren wurde vereinbart, dass Herr T die Ehwohnung nun endgültig allein nutzen könne. Als er die Vermieterin darüber informierte, erhob sie Räumungsklage. Die Klage scheiterte beim Amtsgericht und beim Landgericht Hamburg. Weil T anschließend die Wohnung aufgab, ging es im Revisionsverfahren beim Bundesgerichtshof (BGH) nur noch um die Prozess- und Anwaltskosten.

Auf denen blieb die Vermieterin sitzen, weil sie den Mietern zu Unrecht gekündigt hatte: Die Wohnung sei Herrn T nicht vertragswidrig untervermietet worden, entschied der BGH (XII ZR 143/11). Die Vermieterin habe keinen Anspruch auf Räumung gegen Frau oder Herrn T gehabt. Auch wenn er selbst den Mietvertrag nicht unterschrieben habe, sei er als Ehepartner der Mieterin kein Dritter ohne Wohnrecht (zumindest, solange die Wohnung als Ehwohnung anzusehen sei).

Das gelte grundsätzlich auch dann, wenn — wie im konkreten Fall — die Mieterin anlässlich der Trennung des Ehepaares aus der Wohnung ausziehe und sie dem Partner zunächst allein überlasse. Die Wohnung verliere ihre Eigenschaft als Ehwohnung erst dann, wenn der Mieter/die Mieterin sie endgültig aufgebe. Und nicht schon dann, wenn der Mieter/die Mieterin in der schwierigen Phase einer Trennung (eventuell nur vorübergehend) ausziehe.

Das Paar habe in dieser Zeit unter anderem auch darum gestritten, wer letztlich die Wohnung bekommt. Frau T habe mit dem Kind zurückkehren wollen, weil die Ehwohnung größer war als ihre (Übergangs-)Wohnung. Während des Scheidungsverfahrens dem Ehepartner die Ehwohnung zu überlassen, verletze keine mietvertraglichen Pflichten, auch wenn der Ehepartner nicht Mieter sei.

Das Familiengericht habe in der Scheidungsvereinbarung Herrn T die Wohnung endgültig zugesprochen. Damit habe er den Mietvertrag rechtmäßig von seiner Frau übernommen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/ehemann-unbefugt-in-der-wohnung>