

Die Mietwohnung im Trennungsfall

Was muss nach der Trennung der Eheleute in Bezug auf die Mietwohnung beachtet werden?

Oftmals haben Eheleute gemeinsam einen Mietvertrag abgeschlossen. Im Falle der Trennung stellt sich zunächst die Frage, wer die Wohnung weiter bewohnt und wer auszieht. In vielen Fällen ist diesbezüglich schnell eine Lösung gefunden, jedoch stellt sich sodann meist die rechtliche Frage: „Haftete ich weiterhin für die Miete, auch wenn ich nicht mehr in der Wohnung wohne oder kann ich meinen Ehegatten zur Kündigung zwingen?“

Grundsätzlich gilt: Haben beide Eheleute den Mietvertrag gemeinsam unterschrieben, kann der Vermieter die Mietforderung (oder andere, sich aus dem Vertrag ergebende Forderungen) von einem der Mieter in Gänze verlangen.

Wenn also ein Ehegatte nach der Trennung auszieht und keine Miete mehr bezahlt, kann jeder Ehegatte als Mitmieter verpflichtet werden, die volle Forderung zu begleichen. Gleichgültig hierbei ist, ob dieser noch die Wohnung weiter mitbewohnt. Grundsätzlich kann sodann die Mietforderung intern hälftig von dem anderen Ehegatten gefordert werden, außer es gibt eine andere Regelung.

Dementsprechend ist es daher sinnvoll, den Mietvertrag im Falle der Trennung einvernehmlich mit dem Vermieter zu ändern, oder zu kündigen. Sofern sich die Eheleute einigen können, sollten diese den Vermieter gemeinsam bitten, den Mietvertrag zu ändern und jeweils mit dem verbleibenden Ehegatten alleine fortzusetzen. Nach der Änderung des Mietvertrages ist daher nur noch derjenige, der in der Wohnung verbleibt, zur Zahlung der Miete verpflichtet. Diese Variante ist jedoch für den Vermieter nachteilig, da dieser die Mietforderung künftig lediglich noch von einer Partei und nicht mehr von beiden Ehegatten fordern kann. Dementsprechend kann es dazu kommen, dass der Vermieter einer nachträglichen Änderung des Mietvertrages nicht zustimmt.

In diesem Fall ist anzuraten, den Mietvertrag zu kündigen. Hierfür sind jedoch die Unterschriften sämtlicher Mieter erforderlich. Was geschieht jedoch, wenn der verbleibende Ehegatte die Zustimmung zur Kündigung des Mietvertrages verweigert?

Nach stetiger Rechtsprechung, zuletzt durch das Amtsgericht Frankfurt a.M., Beschluss vom 19.03.2021 – 477 F 23297/20, ist es möglich, die Zustimmung des anderen Ehegatten zur Kündigung der einst gemeinsam angemieteten zu fordern. Nach dem Beschluss des AG Frankfurt ist im Ergebnis das Interesse des getrenntlebenden, ausgezogenen Ehegatten, keinen weiteren Belastungen gegenüber dem Vermieter aus dem Mietverhältnis ausgesetzt zu werden, vor etwaigen Ausgleichsansprüchen zwischen den Noch-Eheleuten vorrangig. Zwar ist dem in der Ehwohnung verbliebenen Ehegatten ein angemessener Zeitraum für die Neuorientierung zuzubilligen, jedoch ist dieser höchstens mit einem Jahr nach der Trennung zu bemessen.

Aufgrund der Tatsache, dass der ausgezogene Ehegatte ohne mietvertragliche Änderung weiter gegenüber dem Vermieter auf die volle Forderung haftet, ist es geboten, sich im Rahmen dieser Problematik rechtlich beraten zu lassen, um sich vor möglichen Forderungen des Vermieters abzusichern.

Volker Dlugosch
Rechtsanwalt