

## Aktuelle Hinweise 17 / 2009 - Familienrecht

### **Zuweisung der Ehewohnung nach § 1586 a BGB aus mietrechtlicher Sicht**

Das Verfahren nach § 1586 a BGB ersetzt seit dem 1.9.2009 die Hausratsverordnung und hat gewisse Bezüge auf die Zuweisung von Wohnungen aus mietrechtlicher Sicht.

Bei Streitigkeiten zwischen den Eheleuten, wer zukünftig die „Ehewohnung“ nutzen darf, ist ausschließlich das Familiengericht zuständig, bei dem das Scheidungsverfahren anhängig ist (§ 23 b Abs. 1 Nr.8 GVG; §§ 111 Nr. 5, 200 Abs. 1 Nr. 2, 201 Nr. 1 Familienverfahrensgesetz).

Die Vorschrift gliedert sich in zwei Abschnitte:

- Abs. 1 und Abs.2 regeln familienrechtliche Belange;
- Abs. 3 bis Abs. 6 regeln mietrechtliche Sachverhalte.

Ein Ehegatte hat Anspruch auf Zuweisung der Ehewohnung bzw. auf Wohnungsüberlassung gemäß § 1586 a Abs. 1 BGB, wenn nach folgenden Kriterien entsprechende Gründe gegeben sind: Kindeswohl als maßgebliches Kriterium (ohne Beteiligung der Kinder und des Jugendamtes); oder die Lebensverhältnisse (Alter, Gesundheitszustand, Einkommens- und Vermögensverhältnisse); oder das Verhältnis zur Hausgemeinschaft (Vertragsverletzungen in der Vergangenheit). Nicht herangezogen wird jedoch die Schuld, die zum Scheitern der Ehe geführt hat.

Ist einer der Ehegatten allein oder gemeinsam mit einem Dritten Eigentümer des Grundstücks, auf dem sich die Ehewohnung befindet, oder steht einem Ehegatten allein oder gemeinsam mit einem Dritten ein Nießbrauch, das Erbbaurecht oder ein anderes dingliches Wohnrecht an dem Grundstück zu, so kann der andere Ehegatte die Überlassung nur verlangen, wenn dies notwendig ist, um eine unbillige Härte zu vermeiden (§ 1586 a Abs. 2 BGB). Das gilt auch für Wohnungseigentum und das dingliche Wohnrecht. Liegt eine unbillige Härte vor, hat der Berechtigte einen Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages gegen den Eigentümer. Inhaltlich richtet sich der Mietvertrag nach den ortsüblichen Verhältnissen gemäß § 1586 a Abs. 5 BGB.

- Grundmiete (ortsübliche Vergleichsmiete);
- Betriebskosten sind zusätzlich zu bezahlen;
- Schönheitsreparaturen sind vom Mieter zu tragen.

In vielen Fällen wird eine Umgestaltung des Mietverhältnisses notwendig sein (§ 1586 a Abs. 3 BGB):

Mietverhältnis mit beiden Ehegatten

- Beide Ehegatten sind sich über zukünftige Nutzung einig und das Mietverhältnis soll unverändert fortgesetzt werden, dann ist keine Mitwirkung des Vermieters erforderlich.
- Soll das Mietverhältnis mit dem verbleibenden Ehegatten fortgesetzt werden und soll der andere Ehegatte aus dem Mietverhältnis „entlassen“ werden, dann ist eine Mitwirkung des Vermieters erforderlich (dreiseitiger Vertrag).
- Ist der Vermieter mit einer „Entlassung“ eines Ehegatten aus dem Mietvertrag nicht einverstanden, so haben die Ehegatten einen Anspruch auf Umgestaltung des Mietvertrages gegen den Vermieter (§ 1586 a Abs. 3).
- Hinweis: die Vertragsänderung tritt mit Zugang der Mitteilung durch die Mieter ein!

Mietverhältnis mit einem Ehegatten:

- Ist nur ein Ehegatte Partei des Mietvertrages und sich die Eheleute darin einig, dass der Mieter in der Wohnung verbleiben soll und der andere Ehegatte (Nichtmieter) die Wohnung verlässt, entfällt eine Mitwirkung des Vermieters (ist nicht notwendig).
- Sind sich Vermieter und die Ehegatten einig, dass das Mietverhältnis mit dem „Nichtmieter“ fortgesetzt werden soll, muss eine Vereinbarung über den Mieterwechsel getroffen werden (zu gleichen oder geänderten Bedingungen).
- Ist der Vermieter nicht mit einem Mieterwechsel einverstanden, greift § 1586 a BGB ein.

Stuttgart, den 27.11.2009  
Karl-Friedrich Moersch  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht