



06|21

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Juni 2021

Die E-Ladesäule – Ihr Beitrag zur Klimarettung!



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

die Corona-Pandemie hat seit 2020 das eigentlich große Zukunftsthema überlagert: Die **Klimaveränderung** und die sich daraus ergebenden Probleme. Im beginnenden Bundestags-Wahlkampf greifen das die Parteien verstärkt auf.

Der Gesetzgeber hat auch bereits gehandelt und das „**Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz**“ (kurz: **GEIG**) beschlossen: Im Ergebnis bedeutet dieses Wort-Ungetüm für Sie als Vermieter: Beim **Neubau** und im Rahmen einer größeren **Renovierung** des Gebäudes müssen Sie eine **Infrastruktur** zum Aufstellen von **Ladesäulen für E-Fahrzeuge** schaffen. Welche Maßnahmen das sind, zeigen wir Ihnen heute.

Wenn Sie ein **Räumungsurteil** für sich erstritten haben, sollten Sie das nicht gleich **vollstrecken**. Warten Sie lieber ab, ob Ihr zur Räumung verpflichteter Mieter noch in die **Berufung** geht. Ansonsten droht Ihnen **Schadensersatz** – so geschehen in Berlin. Wir informieren Sie zu den Hintergründen dieses dubiosen Rechtsstreits.

Wieder einmal beschäftigen wir uns mit dem Thema **Eigenbedarf**. Dürfen Sie dem Mieter wegen eines **Au-Pairs** kündigen? Lesen Sie den **VermieterBrief** – hier erfahren Sie's!

Wussten Sie, dass jede 3. Ehe in Deutschland vorzeitig durch **Scheidung** endet? Als Vermieter müssen Sie in einem solchen Fall auf der Hut sein und sich fragen: Mit wem läuft der **Mietvertrag** weiter? Wie können Sie **Einfluss** ausüben? Wir zeigen Ihnen genau, auf was Sie achten müssen, wenn sich Ihre Mieter trennen.

Ich wünsche Ihnen ein glückliches Händchen mit Ihren Mietern und viel Erfolg beim Vermieten!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## E-Autos auf die Straße und Ladesäulen vors Haus: Die Infrastruktur macht's möglich

Ganz gleich, ob und in welcher Anzahl zukünftig **Ladestationen** für das Aufladen von **E-Autos** benötigt werden, müssen Immobilien-Eigentümer ihre Gebäude mit der nötigen **Leitungsinfrastruktur** ausstatten. Dazu verpflichtet sie das neue „Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz“ (abgekürzt: **GEIG**).

Das gilt im Wesentlichen bei **Neubauten** und bei **umfassenden Renovierungen**, bei welchen die Gebäudehülle um mindestens 25 % verändert wird.

Ein Ziel des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung ist es, dass bis 2030 7 Millionen Elektrofahrzeuge zugelassen sind. Dafür braucht es ausreichend Ladestationen – auch an Wohngebäuden. Mit dem neuen GEIG wird eine Vorgabe aus der **EU-Gebäuderichtlinie** zum Aufbau von Lade- und Infrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden **umgesetzt**.

### Das GEIG und die Ladesäulenpflicht

Der wesentliche **Inhalt** des GEIG sieht vor: Beim **Neubau** mit mehr als 5 Pkw-Stellplätzen oder bei „**größerer Renovierung**“ eines Wohngebäudes mit mehr als 10 Stellplätzen muss künftig jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden. Ein großes Problem bei der praktischen Umsetzung des GEIG ist leider der bis auf Weiteres schleppende **Ausbau der Stromnetze**. Durch das Schaffen neuer Ladepunkte erhöht sich die benötigte **Anschlusskapazität** im Gebäudesektor enorm.

### „Größere Renovierung“ – was ist gemeint?

Auch der neu geschaffene Begriff der „größeren Renovierung“ wird voraussichtlich die Gerichte beschäftigen, bis insoweit Klarheit herrscht.

### Aktuell in dieser Ausgabe

- 1 | **E-Autos auf die Straße und Ladesäulen vors Haus:**  
Die Infrastruktur macht's möglich
- 2 | **Zu früh geräumt – zu früh gefreut!**  
Wenn der Mieter in Berufung geht
- 3 | **Wieder ein Fall für den Eigenbedarf:**  
Platz da für mein Au-pair
- 4 | **Doch kein Geldsegen:**  
Wem gehört der versteckte Schatz in der Mietwohnung?
- 5 | **Wasser marsch:**  
Nicht jeder Schaden ist auch versichert
- 6 | **Bis dass der Tod Euch (nicht) scheidet:**  
Was geschieht mit dem Mietvertrag bei Trennung oder Scheidung?
- 8 | **Vermieter Hans im Glück:**  
Kein Miet-Stopp trotz Handwerkerrenovierung vor Mietende
- ! | **Service & more:**  
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

**Größere Renovierung** ist nach der gesetzlichen Vorgabe (§ 2 Nr. 5 GEIG) „die Renovierung eines Gebäudes, bei der **mehr als 25 % der Oberfläche** der Gebäude einer Renovierung unterzogen werden“. Derartige Maßnahmen lösen bei **Bestandsgebäuden** die Pflicht zum Errichten von Ladepunkten/Leitungsinfrastruktur aus, wobei die Menge nach Stellplatzanzahl differiert und danach, ob es sich um ein Wohn- oder Nichtwohngebäude (Gewerbeimmobilie) handelt.

### Die WEG und die Ladesäulenpflicht

Auch Wohnungseigentumsgemeinschaften bzw. **WEG-Verwalter** müssen diese Verpflichtung im Rahmen der **ordnungsgemäßen Verwaltung** und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums beachten (§ 19 Abs. 2 WEG).

### Härtefall-Klausel eingebaut

Die Verpflichtung, Ladepunkte/eine Leitungsinfrastruktur bei einer größeren Renovierung einzurichten, **entfällt** allerdings dann, wenn die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur **7 % der Gesamtkosten** der größeren Renovierung des Gebäudes überschreiten (§ 14 GEIG).

Will sich der Hauseigentümer auf den Härtefall berufen, stellt sich ihm folgendes **Problem**:

Er kann keine Behörde mit dem Vorgang befassen, um sich vorab einen Befreiungsbescheid erteilen zu lassen. Stattdessen muss er sich darauf verlassen, dass die eigene Härtefall-Rechnung einer etwaigen behördlichen Nachprüfung später standhält!

Dass eine **eigene Härtefall-Rechnung** alles andere als einfach ist, erkennt man bereits bei der Lektüre der Gesetzesbegründung. Für eine größere Renovierung werden **Maßnahmen** angeführt an der „wärmeübertragenden **Umfassungsfläche** wie an der **Außenwand** oder am **Dach**“.

Dazu ein **Beispiel**: Eine solche Maßnahme an der **Hauswand** wäre eine Erneuerung des Außenputzes der Fassade. Lediglich ein Neuanstrich der Außenwand oder reine Putzreparaturen an beschädigten Stellen wären danach keine größeren Renovierungen im Sinne der Norm (§ 2 Nr. 5 GEIG).

Das bedeutet eines ganz klar: Der Gebäudeeigentümer muss, insbesondere bei komplexeren Sanierungsmaßnahmen, sehr genau im Einzelnen prüfen, welche Kostenanteile tatsächlich herangezogen werden können, um eine „**Härtefall-Ausnahme**“ zu **begründen** (§ 14 GEIG).

Das gilt auch, wenn Renovierungsmaßnahmen **zeitlich gestaffelt** durchgeführt wer-

den sollen. Es ist dann unklar, inwieweit diese noch als „**eine** Renovierung“ zusammenzufassen sind.

### Die wichtigsten Regelungen im Überblick

- **Bestehende Wohngebäude** mit mehr als 10 Stellplätzen sind künftig bei einer größeren Renovierung, die auch den Parkplatz oder die Gebäudeelektrik umfasst, jeder Stellplatz mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur (z.B. Leerrohre) für eine spätere Nachrüstung auszustatten.
- **Ausnahmen** sieht das GEIG für Bestandsgebäude vor, wenn die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur 7 % der Gesamtkosten einer größeren Renovierung überschreiten.
- **Neue Wohngebäude** mit mehr als 5 Stellplätzen müssen mit der geforderten Leitungsinfrastruktur für die E-Mobilität ausgestattet werden. Bei neuen Wohngebäuden betrifft das jeden Stellplatz.
- **Ordnungswidrigkeit und Geldbuße**: Wer sich nicht an die Einbaupflicht hält, riskiert eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu **10.000 EUR** geahndet werden kann.

## Zu früh geräumt – zu früh gefreut! Wenn der Mieter in Berufung geht

Zahlt der Mieter über einen längeren Zeitraum seine Miete nicht oder kommt er sonstigen Pflichten nicht nach, „freut“ sich jeder Vermieter, wenn er endlich nach einem langen Rechtsstreit das **Räumungsurteil** in Händen hält. Es ist auch nachvollziehbar, dass er das dann so schnell als möglich **vollstrecken** will. Dennoch sollte er **nicht zu früh** handeln. Legt sein Mieter nach der ersten Instanz **Berufung** ein und erreicht der, dass der erstinstanzliche Rich-

terspruch aufgehoben wird, kann es dazu kommen, dass ihm sein Vermieter **Schadensersatz** zahlen muss. So erging es einem Vermieter in Berlin.

### Erst Tee trinken und auf Rechtskraft warten

In dem Verfahren ging es um ein Räumungsurteil, das der Vermieter nach der Entscheidung beim zuständigen Amts-

gericht **sofort** vollstreckte. Allerdings hatte er dabei nicht bedacht, dass das Urteil **noch nicht rechtskräftig** war.

Der Mieter hatte die Möglichkeit, **Rechtsmittel** einzulegen und in Berufung zu gehen. Er nahm das auch wahr und der erstinstanzliche **Räumungstitel** wurde tatsächlich wieder **aufgehoben**. In der Zwischenzeit hatte der Mieter allerdings bereits eine andere Wohnung bezogen.

Nun verlangte er **Schadensersatz** von seinem Ex-Vermieter.

### Den Mieter-Schaden zahlen

Das Landgericht Berlin gab dem Mieter recht: Sein ehemaliger Vermieter ist ihm schadensersatzpflichtig, wenn er die Räumung nach dem erstinstanzlichen Urteil vollstreckt, das dann aber in zweiter Instanz aufgehoben wird.



#### Fundstelle:

LG Berlin, Urteil v. 1.12.2020, 65 S 4/17

Der Vermieter muss seinem früheren Mieter die **Differenz** zwischen der Miete der geräumten Wohnung und der **aktuellen Miete** ersetzen. Das setzt voraus, dass sowohl die geräumte wie auch die neue **Wohnung** miteinander **vergleichbar** sind. Sie müssen also nach

- Ausstattung,
- Zuschnitt,
- Lage und
- Größe

ähnlich sein. Der Mieter hat einen Anspruch darauf, dass er durch den Schadensersatz so gestellt wird, als habe die Räumung nicht stattgefunden.

### Das gilt bei Unvergleichbarkeit

Sollten die beiden Wohnungen nicht vergleichbar und die höhere Miete der neuen Wohnung auch auf den **höheren Standard** zurückzuführen sein, besteht kein Recht auf den Ersatz der gesamten Differenz zwischen alter und neuer Miete.

Allerdings ist in diesem Fall ein Schadensersatz denkbar, der sich an der Miethöhe einer grundsätzlich vergleichbaren Woh-

nung orientiert. Ein Vergleich ist auch möglich, wenn die Wohnungen vom Standard vergleichbar sind, die neue Wohnung jedoch **größer** ist (**Wohnfläche**) oder der **Quadratmeterpreis höher** liegt.



### Mein Tipp

#### Rechtsmittelfrist verstreichen lassen

Wenn der Rechtsstreit noch läuft, sollten Sie aus einem Räumungsurteil in der ersten Instanz nicht zu früh die Wohnung räumen lassen. Vielmehr sollten Sie nach Zustellung des Urteils abwarten, ob der Mieter während der Berufungsfrist tatsächlich in die zweite Instanz geht oder nicht. Erst wenn Sie hier Klarheit haben, dann leiten Sie tatsächlich die Vollstreckung ein.

## Wieder ein Fall für den Eigenbedarf: Platz da für mein Au-pair

Dürfen Vermieter Eigenbedarfskündigungen aussprechen, um Wohnraum für ihr Au-pair-Mädchen bereitzustellen? Das musste ein Münchener Amtsrichter in einem Fall entscheiden, in dem das **Au-pair** angestellt wurde, um die erneute Berufstätigkeit der Mutter möglich zu machen. In der Wohnung der Familie war aber **nicht genug Platz** für eine weitere Mitbewohnerin vorhanden.



#### Fundstelle:

AG München, Urteil v. 12.1.2021, 473 C 11647/20

Vermieter haben nur wenige Möglichkeiten, Bestandsmieter loszuwerden. Eine davon ist die **Eigenbedarfskündigung**.

Doch sie kann nur ausgesprochen werden, wenn der Vermieter oder nahe Angehörige von ihm die Immobilie **zu eigenen Wohn-**

**zwecken** benötigen. In einem Mietstreit, der schließlich vor dem Kadi geklärt werden musste, hatte der Vermieter seiner Mieterin die Wohnung gekündigt, weil die seine Familie **für ihr Au-pair-Mädchen** brauchte.

### Eigenes Dach über dem Kopf

Wie es begann: Der Mann hatte die 2-Zimmer-Wohnung 2016 in vermietetem Zustand erworben. Die Mieterin wohnte bereits seit 2002 darin. Im November 2019 kündigte ihr Vermieter das Mietverhältnis mit Frist zum 31.8.2020.

Das begründete er so: Seine Frau und er wollten ein Au-pair für die Kinder einstellen. In der Wohnung der Familie gab es aber keinen Platz mehr für eine weitere Person. Die Wohnung bestand aus einem Schlafzimmer, 3 Kinderzimmern, einem

Wohn- und Essbereich mit offener Küche, einem Bad sowie einem Büro.

Alle diese Räume wurden bereits von den Familienmitgliedern genutzt, weshalb er das Au-pair-Mädchen gerne in der Mietwohnung unterbringen wollte. Von der war die Wohnung der Gastfamilie in sehr kurzer Distanz zu Fuß erreichbar.

### Kündigung unnötig und nicht zumutbar?

Die Mieterin wehrte sich dagegen und **widersprach der Kündigung**. Sie führte u. a. an:

- Die **Unterbringung des Au-pairs** in der Wohnung der Gastfamilie müsste möglich sein.
- Die Familie könne problemlos eine weitere Wohnung in vergleichbarer **Distanz** für das Au-pair mieten.

■ Außerdem gelte sie mit einem Grad der Behinderung von 60 % als **schwerbehindert**, sei **depressiv** und beziehe **Hartz-IV-Leistungen**. Dementsprechend habe sie kaum Chancen, erneut eine bezahlbare Wohnung in ihrem Münchener Stadtteil zu finden.

### Auch für Haushaltspersonal

Nachdem sich die Mietparteien nicht einigen konnten, landete der Fall schließlich vor **Gericht**. Das entschied **zugunsten** des Vermieters. Zwar handelte es sich bei dem Au-pair nicht um einen nahen Angehörigen, aber nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sehr wohl um einen **Angehörigen** seines Vermieter-Haushalts. Und Eigenbedarfskündigungen können laut Gesetz auch **für Haus- und Pflegepersonal** ausgesprochen werden. Dank des Au-pairs könne die Ehefrau des Vermieter-Klägers ihrem Beruf nachgehen und gleichzeitig sei die Betreuung der Kinder sichergestellt.

### Raumaufteilung ist Privatsache

Außerdem argumentierte der Amtsrichter in München: Von der Familie kann

**nicht** verlangt werden, die Raumaufteilung ihrer Wohnung zu **ändern**, um schließlich für das Au-pair **Platz** zu schaffen. Die Raumaufteilung innerhalb der eigenen Wohnung ist die alleinige Sache der Familie.

Lediglich in Fällen, in denen sich der **Verdacht** aufdrängt, dass die Ausnutzung des Wohnraums nur vorgespielt ist, kommt eine **Missbrauchskontrolle** durch das Gericht überhaupt infrage.

### Zu wenig angestrengt bei der Wohnungssuche

Wenig überzeugt war der Richter davon, dass der gekündigten Mieterin aufgrund ihres Gesundheitszustands kein **Umzug zugemutet** werden kann. Zum einen war sie laut Attest **nicht durchgängig in ärztlicher Behandlung**.

Zum anderen hatte sie ausschließlich in zentralen **Innenstadtbereichen** und **beliebten Vierteln** in München nach **Ersatzwohnraum Ausschau** gehalten. Dementsprechend hatte sie nicht alle **erforderlichen** und **zumutbaren** Maßnahmen und Mühen unternom-

men, um sich um andere vier Wände zu kümmern.

### Allerdings: Räumungsfrist verlängert

Die Corona-Pandemie macht's möglich: Eines hat das Gericht gesehen, nämlich dass die Suche nach Wohnraum in diesen Zeiten zusätzlich erschwert ist. Daher räumte es der Mieterin eine verlängerte Räumungsfrist bis zum 31.7.2021 ein. Doch dann muss sie raus.

### Mein Tipp

#### Eigenen Bedarf auch für Nicht-Angehörige anmelden

Wenn Sie für einzelne Familienmitglieder dringende Unterstützung von anderen Menschen benötigen, wie beispielsweise durch ein Au-pair, eine Pflegekraft oder eine Haushaltshilfe, für die eine Unterbringung in einer von Ihnen vermieteten Wohnung notwendig wird, können Sie wegen Eigendarfs kündigen, obwohl die dritte Person keine Angehörige Ihrer Familie ist.

## Doch kein Geldsegen: Wem gehört der versteckte Schatz in der Mietwohnung?

Eine Amtsrichterin in München hatte einen **kuriosen Fall** auf den Schreibtisch bekommen: Die klagende Mieterin bewohnte 2016 die von ihr kurz zuvor angemieteten Wohnräume, in der u.a. von Mitte 2007 bis zu seinem Tod im Mai 2010 der zuletzt 69-jährige Vormieter gewohnt hatte.



#### Fundstelle:

AG München, Urteil v. 4.12.2020,  
111 C 21915/19

### Und es begab sich so

Am 1.12.2016 kontrollierte ein Elektriker verschiedene elektrische Einrichtungen in

der Wohnung. Auf Wunsch der Bewohnerin überprüfte er auch eine **defekte Steckdose**. Gemeinsam lösten sie die Schutzvorrichtung der Steckdose und trauten ihren Augen nicht. Dahinter fanden Sie einen **Schatz**: In einem Hohlraum waren knapp 80.000 Euro- und Dollarnoten versteckt!

### Ehrlich währt am längsten

Den Geldbetrag übergaben sie der **Polizei**. Die wiederum übergab die Banknoten in der Folgezeit dem **Fundbüro** der Stadt München. Das Fundbüro meinte nun: Der Fundbericht gehört **in**

**den Nachlass** des verstorbenen **Vormieters**.

### Mein Schatz

Die Klägerin als aktuelle Mieterin sah das aber ganz anders: Sie verlangte das Geld für sich. Denn, so schlussfolgerte sie, es konnten nicht sämtliche ehemaligen Mieter aufgefunden gemacht und damit nicht festgestellt werden, wer eigentlich genau die Banknoten in der Steckdose versteckt hat.

Sie ist der festen Überzeugung, dass ihr ein Eigentumsrecht an den Banknoten



zusteht, und beruft sich auf § 973 BGB. Demzufolge erhält der Finder **nach 6 Monaten** das Eigentum an der von ihm gefundenen Sache.

### So nicht, Frau Finderin

Das aber ließ die Münchener Richterin nicht durchgehen: Für sie war nicht eindeutig nachgewiesen, dass das Geld als sog. **verlorene Sache** (§ 965 BGB) anzusehen ist. Das begründet sie so:

Erhebt der Finder Ansprüche, muss er **beweisen**, dass es sich um eine **Fund-**

**sache** handelt. Dabei sind Sachen nur dann verloren, die nach dem Besitzrecht **besitzlos** sind. Besitzlosigkeit setzt allerdings einen **Besitzverlust** voraus. Dafür ist regelmäßig ausschlaggebend, dass die tatsächliche Gewalt über eine Sache nicht mehr ausgeübt werden kann.

Davon ist aber nicht auszugehen, wenn die Sache sich **im „eigenen Herrschaftsbereich“** befindet und der Besitzer nur ihren genauen Ort nicht kennt. Die Banknoten wurden in der Steckdose gefunden. Es ist somit davon auszuge-

hen, dass einer der Vormieter die Scheine in seinem damaligen Herrschaftsbereich versteckt hat. Eine Besitzaufgabe sieht das Gericht darin nicht.

### Mein Tipp

#### Auf Schatzsuche gehen

Verstirbt Ihr Mieter, sollten Sie bei der Übergabe der Wohnung darauf achten, ob nicht in möglichen Verstecken Wertgegenstände vom Verstorbenen zu finden sind.

## Wasser marsch: Nicht jeder Schaden ist auch versichert

Wasser sucht sich seinen Weg. Wer eine Immobilie besitzt, weiß das und versichert sein Gebäude entsprechend. Ein aktuelles Urteil zeigt aber: Wasserschaden ist nicht gleich Wasserschaden!

Ob ein Versicherungsunternehmen bei einem solchen Schaden wirklich **zahlen** muss, hängt von den **Umständen** des Einzelfalls ab, wie die Juristen sagen. Dabei kommt es darauf an,

- wo der Schaden genau **aufgetreten** ist und
- was dazu in den **Vertragsbestimmungen** steht.



#### Fundstelle:

OLG Nürnberg, Beschluss v. 3.2.2021, 8 U 3471/20

### Alles wegen eines gebrochenen Abwasserrohrs

Darum streiten die Parteien: Ein Abwasserrohr außerhalb des versicherten Gebäudes war gebrochen und verstopft. Durch den **Rückstau** lief eine **Drainage**, die im Außenbereich des Hauses verlegt war, über. Das Wasser drang in den Keller ein und

richtete dort erhebliche Schäden an. Die Versicherung wollte die geforderten 50.000 EUR nicht zahlen. Ihrer Ansicht nach war der Schaden durch die Wohngebäudeversicherung nicht gedeckt.

### Das ist kein Leitungswasserschaden

Die Nürnberger Richter sahen das genauso wie das Versicherungsunternehmen und gaben ihm recht. Denn der eingetretene Schaden ist **kein Leitungswasserschaden**, der von den Versicherungsbedingungen der **Wohngebäudeversicherung** erfasst wird.

Die „Gefahr Leitungswasser“ versichert nur Risiken, die in Verbindung mit **Zu- und Ableitungsrohren der Wasserversorgung** oder mit dem **Rohrleitungssystem** verbundenen sonstigen Einrichtungen bestehen.

### Drainage und die Wasserversorgung

Das Wasser ist aus der Drainage ausgetreten und von dort in den Keller gelangt. Die **Drainage** dient nicht dazu, das Haus mit Wasser zu versorgen oder Wasser aus

dem Haus abzuleiten, sondern ausschließlich der **Bodenentwässerung**.

### Ein Rohrbruch und die Folgen

Auch die vom Eigentümer zusätzlich abgeschlossene Versicherung gegen **Bruchschäden an Rohren** greift in diesem Fall nicht, weil sie nur die Kosten der **Rohrbruchbeseitigung** deckt, nicht aber **Folgeschäden** umfasst, wie sie hier im Kellerraum entstanden sind. Großes Pech für den geschädigten Hauseigentümer!

### Mein Tipp

#### Policen auf versicherte Risiken prüfen

Überprüfen Sie im Einzelnen Ihre Gebäudeversicherung (Elementar- und Haftpflichtversicherung) insbesondere darauf, ob das jeweilige Risiko tatsächlich durch Ihre Versicherungspolice abgedeckt ist. Lassen Sie sich hier im Zweifel von Fachleuten beraten, damit Sie bei Schadenseintritt tatsächlich auf Ihre Versicherung zurückgreifen können.

# Bis dass der Tod Euch (nicht) scheidet: Was geschieht mit dem Mietvertrag bei Trennung oder Scheidung?

Nach einer **Trennung** bzw. der **Scheidung** von Mietern stellt sich regelmäßig die Frage, was mit dem Mietvertrag über die Ehwohnung passiert, wer auszieht oder wer die ehemals gemeinsame **Ehwohnung** „behalten“ darf. Können sich die Eheleute nicht einigen, so landet diese Streitfrage vor dem Richter.

Das **Familiengericht** weist dann die Ehwohnung jeweils einem Teil zu. Unabhängig davon muss auch geklärt werden, was mit dem **gemeinsamen Mietvertrag** geschieht. Oft herrscht darüber Verunsicherung oder Streit. Je nach Situation gibt es verschiedene Lösungen, die zu ergreifen sind.

## Der gemeinsame Mietvertrag

Handelt es sich um einen **gemeinsamen Mietvertrag**, der beide Ehegatten als Vertragspartei aufweist, dann kommt es i.d.R. zu der Situation, dass einer der beiden aus dem Mietvertrag **entlassen** werden will.

## Die Suche nach der Einigung

Die beste, einfachste und schnellste Lösung ist, wenn sich Mieter und Vermieter **eilvernehmlich** einigen. Sollten Sie sich mit einer gütlichen Lösung einverstanden erklären, dann drängen Sie als Vermieter darauf, dass diese Vereinbarung **schriftlich** abgefasst und von allen Parteien **unterschrieben** wird. Die meisten Mietverträge haben eine Klausel, wonach Vereinbarungen nämlich nur schriftlich getroffen werden dürfen; die **Schriftform** ist auch hier einzuhalten.

## Entlassung verweigert

Selbst, wenn die Eheleute untereinander einig sind, kann sich der Vermieter weigern, einen Ehepartner aus dem gemeinsamen Mietvertrag zu entlassen, denn er **verliert** einen **Haftungsschuldner**.

Es ist das gute Recht des Vermieters, Ansprüche zu sichern – in diesem Fall sind 2 Schuldner besser als nur einer.

Sollte sich also der Vermieter tatsächlich weigern, einer Aufhebung des Vertrags mit einem Ehegatten zuzustimmen, haben die einen **rechtlichen Anspruch** darauf, dass das Mietverhältnis mit dem Ehepartner, der die Wohnung derzeit bewohnt, alleine **fortgesetzt** wird (§ 1568a Abs. 3 BGB).

Um das umzusetzen, reicht es aus, dem Vermieter **mitzuteilen**, wer die Wohnung fortan alleine bewohnt.

Der andere Eheteil, der in der Wohnung nicht mehr wohnt, **scheidet** mit dieser Mitteilung aus dem Mietverhältnis **aus**. Das aber setzt voraus: Es wird ein **Scheidungsverfahren** zwischen den Eheleuten geführt.

**Wichtig zu wissen:** Als Vermieter können Sie diese Vertragsänderung **nicht** verhindern!

## Jedoch: Sonderkündigungsrecht

Der Vermieter kann das geänderte Mietverhältnis kündigen. Dazu muss ein **wichtiger Grund** in der Person des neuen (Allein-)Mieters oder in den zu-

sammenhängenden Umständen vorliegen. Es geht daher im Wesentlichen um die Frage, ob ihm die **Fortsetzung** des Mietverhältnisses **zugemutet** werden kann.

## Wichtige Gründe dazu

Wichtige Gründe für das Vorliegen eines Sonderkündigungsrechts können sein:

- Stören des Hausfriedens
- Beschädigen der Mietsache
- persönliche Feindschaft zum Vermieter
- Zahlungsunfähigkeit des Mieters

## Nur ein Ehepartner kündigt

Oft wissen die Eheleute nicht, dass sie einseitig in der Lage sind, im Rahmen eines Scheidungsverfahrens auch den Mietvertrag abzuändern.

Daher kündigt in vielen Fällen der aus der Ehwohnung Ausgezogene den Mietvertrag in der Hoffnung, auf diese Art aus dem Vertrag ausscheiden zu können. Die Kündigung ist nicht wirksam: Ein **gemeinsamer Mietvertrag** kann auch nur durch alle Mieter **gemeinsam gekündigt** werden.

Notwendig ist für die Mieterseite: **schriftlich** zu kündigen und die Kündigung von beiden Eheleuten gemeinsam zu unterschreiben.

Aus einer „**einseitigen**“ Kündigung können keine Rechte hergeleitet werden!

## Nur einer der Eheleute steht im Mietvertrag

Nicht selten sieht es in der Praxis so aus, dass der Mietvertrag **mit nur einem Ehepartner geschlossen** wurde. Zieht der aus der Wohnung aus, besteht der Vertrag **formell** mit ihm weiter. Diese Vertragssituation sollten Sie jedoch ändern.

## Die Einigung über die Ehwohnung

Wenn Sie als Vermieter erfahren, dass wegen einer Trennung oder eines Scheidungsverfahrens Ihr Vertragspartner **ausgezogen** ist und der andere Lebenspartner noch die Wohnung **bewohnt**, sollten Sie das Gespräch mit **beiden** suchen.

Dabei sollte geklärt werden,

- ob der nicht im Mietvertrag vermerkte Ehegatte das Mietverhältnis übernehmen möchte und
- ob der andere Vertragsteil tatsächlich aus dem Mietvertrag ausscheidet.

Achten Sie auch hier darauf, dass die Einigung **schriftlich** erfolgt und von allen Vertragsparteien **unterschrieben** wird.

## Die Folgen der Vermieter-Weigerung

Weigert sich der Vermieter, den Mietvertrag von dem einen auf den anderen Ehepartner **umzuschreiben**, haben die Eheleute als Mieter **Handlungsoptionen**. Auch hier bedarf es lediglich einer **gemeinsamen Mitteilung** an den Vermieter, dass derjenige Ehegatte, der den Mietvertrag geschlossen hat, ausgezogen ist und die Wohnung nunmehr durch den anderen Ehepartner alleine bewohnt wird.

Durch diese Mitteilung, die grundsätzlich von beiden Ehepartnern **schriftlich** zu erklären ist, geht das Mietverhältnis von dem einen rechtlich **automatisch** auf den anderen Ehepartner über. Der andere scheidet folglich automatisch aus dem Mietvertragsverhältnis aus.

## Allein-Mietvertragspartner kündigt die Ehwohnung

Nicht selten kommt es vor, dass der Ehegatte, der auszieht und als Vertragspartei **alleine** im Mietvertrag aufgeführt ist, die Wohnung kündigt, um zukünftig keine Miete mehr zahlen zu müssen. In diesem Fall gilt das Mietverhältnis tatsächlich als **beendet**.

Der in der Wohnung verbleibende Noch-Ehepartner muss dann aus der Wohnung ausziehen. Eine entsprechende **Räumung** können Sie als Vermieter dann auch gerichtlich durchsetzen.

## Sonderfall: ETW gehört einem Ehegatten alleine

Eine Eigentumswohnung kann nicht nur an einen Mieter vermietet werden, sondern die Eheleute oder Lebenspartner können auch **gemeinsam** die Eigentumswohnung **bewohnen**. Was gilt bei Scheidung oder Trennung, wenn die ETW dann nur **einem** Ehegatten **gehört**?

## Wer bleibt drin – wer muss raus?

Damit hatte der BGH in einem aktuellen Fall zu tun. Die Beteiligten bewohnten während ihrer Ehe gemeinsam eine Wohnung, die **im Alleineigentum** des Ehemanns stand.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 10.3.2021, XII ZB 243/20

Seit der Trennung im Jahr 2014 und auch über die seit September 2015 rechtskräf-

tige Scheidung hinaus nutzte die Ehefrau die Wohnung alleine.

Sie war ursprünglich Alleineigentümerin einer anderen im selben Haus gelegenen Wohnung, die sie 2016 ihrem Sohn schenkte.

Dem geschiedenen Ehemann zahlte sie weder Miete noch Nutzungsentschädigung und auch keine verbrauchsabhängigen Kosten. Zahlungsaufforderungen ihres Exmanns blieben erfolglos. Der wollte die Räumung der Wohnung nun gerichtlich durchsetzen.

## Nach 1 Jahr ist Schluss

Zugunsten des geschiedenen Ehemanns stellen die Richter aus Karlsruhe fest: Die Ex muss gehen und die Wohnung räumen.

Allerdings kann die geschiedene Ehefrau nur **innerhalb 1 Jahres** nach Rechtskraft der Scheidung von ihrem Exmann die **Überlassung** der Ehwohnung **verlangen**. Ohne eine andere entsprechende Vereinbarung muss sie nach diesem Zeitraum ausziehen. Erfolgt der Auszug aber nicht freiwillig, ist ein Räumungsstreit unumgänglich.



### Mein Tipp

## Regeln, wer bleibt und wer geht

Wenn Sie erfahren, dass sich Ihre Mieter trennen wollen oder bereits getrennt haben, sollten Sie aktiv das Gespräch suchen, um mit den Mietern eine schriftliche Vereinbarung zu erzielen, wer künftig die Wohnung bewohnen wird und zu welchem Zeitpunkt der ausziehende Ehegatte nicht mehr für Verbindlichkeiten haf-ten soll.

# Vermieter Hans im Glück: Kein Miet-Stopp trotz Handwerkerrenovierung vor Mietende

Das ist für einen Vermieter in Koblenz glimpflich ausgegangen: Er vermietete seit 1998 eine Dachgeschosswohnung. Anfang 2019 informierte ihn die Mieterin, dass sie aus der Wohnung **ausziehen** und in ein **Seniorenheim umziehen** will.

Gesagt getan: Die Mieterin zog wie geplant Mitte März 2019 aus und bezahlte die Miete für den gesamten Monat März. Später behauptete sie: Sie hat sich mit ihrem Vermieter darauf geeinigt, dass sie die Miete tatsächlich nur noch bis Ende März zahlen muss.

Nach dem Auszug ließ der Vermieter die Wohnung in den Monaten März und April 2019 **renovieren**. Die **Handwerker** nutzten in dieser Zeit Tisch und Stühle und den Kühlschrank, die ihnen der Vermieter zur Verfügung gestellt hat.

## Mietzahlung – Fortsetzung folgt

Von einer Vereinbarung mit seiner Mieterin wollte der Vermieter nichts wissen. Er pochte weiterhin auf die Mietzahlung.

Das lehnte die Mieterin mit dem Hinweis auf die Vereinbarung ab. Außerdem hät-

ten die Handwerker während der Renovierungsarbeiten quasi in der Wohnung gewohnt. Zahlen wollte sie nicht – der Streit ging vor Gericht.

## Erfolg für den Vermieter

Das Landgericht Koblenz hat dem Vermieter die Miete für die beiden Monate April und Mai 2019 zugesprochen.

**Fundstelle:**  
LG Koblenz, Urteil v. 16.2.2021, 6 S 188/20

## Wer mietet, muss auch zahlen

Es gilt der allgemeine **Grundsatz**, wonach der Mieter während der Mietzeit dem Vermieter auch die Zahlung der Miete schuldet (§ 535 Abs. 2 BGB). Die Mieterin konnte die Richter **nicht** überzeugen, dass sie mit dem Vermieter eine **Aufhebungsvereinbarung** über ein früheres Mietende mündlich abgeschlossen hatte.

## Kein Miet-Stopp wegen Überlassen an Dritte

Das Gericht prüfte auch, ob die Nutzung der Wohnung durch die Handwerker zu

Renovierungszwecken zu einem Erlöschen des Mietanspruchs führt. Hier kommt es entscheidend darauf an, ob der Vermieter in der Lage ist, dem Mieter **unverzüglich** die Wohnung wieder **zur Verfügung zu stellen**, wenn der bis zum Ende der Mietzeit nochmals die Wohnung bewohnen wollte. Die Frage wird nur hypothetisch geprüft – schließlich war die Mieterin ja bereits **im Seniorenheim untergebracht**.

Ist der Vermieter dazu nicht in der Lage, **erlischt** sein Anspruch auf Zahlung der **Miete** (§ 537 Abs. 2 BGB). Vor Gericht hat er damit überzeugt, dass er jederzeit die Wohnung hätte zur Verfügung stellen können – was für ein Glück für den Vermieter!

## Service & more

Alle Ausgaben der letzten zwei Jahre finden Sie unter:

[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

## IMPRESSUM

### Der VermieterBrief

Copyright © 2021  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg  
Redaktion: Rechtsassessorin  
Andrea Hirt (V.i.S.d.P.)  
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group SE  
Munzinger Str. 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:  
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,  
Birte Hackenjos, Joachim Rotzinger,  
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies,  
Björn Waide

Beiratsvorsitzende:  
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:  
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:  
rewi druckhaus, 57537 Wissen