

## Tod des Ehepartners

Der Ehepartner ist im Falle des **Todes des mietvertraglich gebundenen Ehepartners** durch das Gesetz abgesichert. Er hat das vorrangige Recht, in das Mietverhältnis einzutreten. Vergleichen Sie bitte hierzu unsere ausführlichen Erläuterungen in unseren **"Informationen für Mieter" Nr. 27!**

**Praktische Konsequenzen** kann die Situation, dass nur ein Ehepartner im Mietvertrag steht, dann haben, wenn dieser seine Rechte und Pflichten nicht mehr ausüben kann. Solange beide Ehepartner kommunikativ miteinander verbunden sind, werden solche Sachverhalte oftmals nicht in ihrer Ernsthaftigkeit wahrgenommen. Situationen von Krankheit, längerer Abwesenheit oder Streitigkeiten zwischen den Ehepartnern können dann durch mietrechtliche Probleme zusätzlich belastend sein.

Sie erreichen uns: (Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle  
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin  
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen  
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27  
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de  
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder  
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

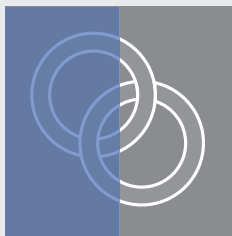
Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

# MIETE **R** SCHUTZ BUND

## BERLIN E. V.

## Ehe und Mietvertrag



## Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit  
45 Cent  
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- |                                     |                |                          |                              |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Prüfungen von  | <input type="checkbox"/> | sofortiger Schriftverkehr    |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Mieterhöhungen | <input type="checkbox"/> | kostenfreie Fachberatung     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kündigungen    | <input type="checkbox"/> | günstige Mitgliedsbeiträge   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Betriebskosten | <input type="checkbox"/> | Mietrechtsschutzversicherung |

**Ja**, ich bin interessiert an:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | einer Mitgliedschaft                                    |
| <input type="checkbox"/> | einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung |

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)  
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Mieterschutzbund Berlin e. V.  
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

#11

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



**ALLRECHT**  
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen  
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Berlin  
Grafik Flyer: Eilmes Werbe-design

## 11. Ehe und Mietvertrag

Wenn Eheleute gemeinsam in einer Mietwohnung leben, bedeutet das noch lange nicht, dass beide die gleichen Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis haben. Eine gesetzliche Regelung, dass beide Ehepartner automatisch Mietvertragsparteien werden, wenn nur einer den Mietvertrag unterschrieben hat, kennt das Bürgerliche Recht der Bundesrepublik Deutschland nicht.

Für das Gebiet der neuen Bundesländer gibt es nach wie vor eine Übergangsvorschrift für sog. **Alt-Mietverträge aus DDR-Zeiten**. Gemäß § 100 Abs. 3 S. 1 ZGB der DDR genügte es, wenn einer der Eheleute den Mietvertrag unterzeichnet hatte. Dann waren beide Eheleute Parteien des Mietvertrages.

### Grundsätzlich gilt:

Nur wenn beide Eheleute eigenhändig den Mietvertrag unterschreiben, werden grundsätzlich auch beide Ehepartner Parteien des Mietvertrages. Eine Vollmacht und ein Vertretungsvermerk im Mietvertrag sind selbstverständlich möglich.

Ihr Vermieter hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass beide Ehepartner Mietvertragsparteien werden – weder bei nachträglicher Eheschließung noch bei Zuzug eines Ehepartners.

Eine **gesetzliche Stellvertretung** der Eheleute nach § 1357 BGB kommt im Rahmen der Anmietung einer Wohnung nicht in Betracht.

Grundsätzlich ist es ausreichend, wenn **einer der Eheleute als Mietvertragspartei** den Mietvertrag unterzeichnet: Ihr Vermieter muss es grundsätzlich gestatten, dass Sie Ihren Ehepartner dauerhaft in die Wohnung aufnehmen.

Eine Zustimmung zur Mieterhöhung oder Kündigung kann nur von allen und gegenüber allen Mietvertragsparteien abgegeben werden. Sollte nur **ein Ehepartner Mietvertragspartei** sein, kann **nur er** umfassend die mietvertraglichen Rechte und Pflichten wahrnehmen. Sind **beide Eheleute** Mietvertragspartei, können Sie dies nur **gemeinsam**.

Ist nur ein Ehepartner Mietvertragspartei, kann er dennoch dem anderen Ehepartner den **Zutritt zur ehelichen Wohnung** aus familienrechtlichen Grundsätzen nicht verweigern. Er hat eine Fürsorgepflicht.

Für rückständige Mieten, Kautionszahlungen oder Schäden **haftet allein** der den Mietvertrag unterzeichnende Ehepartner.

Unterzeichnen Sie gemeinsam den Mietvertrag, sind Sie **Gesamtschuldner**. Sie haften gemeinsam für alle Verbindlichkeiten. Ihr Vermieter kann sich jedoch auch in vollem Umfang lediglich an eine Person halten. Was Sie als Ehepartner untereinander regeln, muss ihn nicht interessieren.

### Trennung der Ehepartner

Weder der **Auszug** eines Ehepartners noch die **Ehescheidung** bedeuten, dass eine der Mietvertragsparteien automatisch aus dem Mietvertrag entlassen wird. Lediglich die **Zuweisung der Ehewohnung** durch den Familienrichter beendet bzw. begründet ein (neues) Mietverhältnis. Die Zustimmung Ihres Vermieters ist nicht erforderlich. Durch die Zuweisung der Ehewohnung darf der Vermieter aber nicht schlechter gestellt werden. Bei einer wirtschaftlich ungünstigeren Lage des "neuen" Mieters kann das **Familiengericht** bestimmen, dass der ausziehende Ehepartner für einen begrenzten Zeitraum gesamtschuldnerisch weiterhin mindestens teilweise mithaftet. Die Zuweisung der ehelichen Wohnung ist bereits **vor rechtskräftiger Scheidung** möglich. Die Zuweisung der Ehewohnung **zur vorläufigen Benutzung** (§ 1361b Abs. 1 BGB) ist keine Umgestaltung oder Neubegründung des Mietverhältnisses.

Die Zuweisung des Familiengerichtes kann auch **Teile einer Ehewohnung** betreffen.

Durch die Wohnungszuweisung wird der Begünstigte **Alleinmieter**. Selbst wenn nunmehr die Wohnung dem anderen Ehepartner überlassen wird, haftet er allein!

Wichtiger Hinweis: Geben Sie im Falle einer Trennung ohne anwaltlichen Rat keine Kündigungserklärung ab, wenn Sie dies nicht wollen! Der ausgezogene Ehepartner hat jedenfalls dann keinen Anspruch auf Abgabe der Kündigungserklärung, wenn er unterhaltspflichtig ist.

Der ausziehende Ehepartner muss nicht in jedem Fall für die **Kosten der ehemaligen Wohnung** mit aufkommen. Nach einer **Überlegungsfrist von etwa 2 1/2 Monaten** hat der in der Wohnung verbleibende Ehepartner keine direkten Ansprüche auf Beteiligung an den Mietkosten mehr. Es bleibt eine familienrechtliche Unterhaltspflichtung. Die **praktischen Auswirkungen**: Ihr Vermieter kann Sie in vollem Umfang in Anspruch nehmen, solange Sie noch Mietvertragspartei sind (Gesamtschuldner). Sie können aber im Verhältnis zu Ihrem Ehepartner (Mietvertragspartei) **Ausgleich** verlangen. Eine **einvernehmliche Änderung des Mietvertrages** unter Einbeziehung aller Beteiligten bleibt selbstverständlich möglich. Sie haben darauf gegenüber Ihrem Vermieter jedoch keinen Anspruch.

Ist Ihr Ehepartner (Mietvertragspartei) seit Jahren **unbekannt verzogen**, sind Sie nicht ewig an den Mietvertrag gebunden. Ausnahmsweise können Sie allein den Vertrag kündigen. Setzen Sie Ihren Vermieter rechtzeitig von der Trennung und dem "Verschwinden" Ihres Ehepartners in Kenntnis.

Fortsetzung Seite 4