

Eheleute

Überblick

Bei einem Mietvertrag mit Eheleuten gibt es grundsätzlich zwei Gestaltungsmöglichkeiten. Es kann der Vertrag sowohl mit beiden Ehegatten als auch nur mit einem von ihnen abgeschlossen werden. In der Regel wird er mit beiden abgeschlossen.

1 Möglichkeiten der Vertragsgestaltung

Soll eine Wohnung einem Ehepaar überlassen werden, so wird der Mietvertrag in der Regel mit beiden Eheleuten abgeschlossen. Bei einem schriftlichen Mietvertrag ist erforderlich, dass im Kopf des Vertrags beide Eheleute aufgeführt sind und dass beide die Vertragsurkunde unterzeichnen. Wird der Mietvertrag nur von einem Ehegatten unterschrieben, so kommt der Vertrag entweder überhaupt nicht (falls der Vermieter nur an beide Eheleute zusammen vermieten wollte) oder nur mit einem der Ehegatten (falls dem Vermieter die Zahl seiner Vertragspartner gleichgültig ist) zustande.

Hinweis

Vertretung?

In der instanzgerichtlichen Rechtsprechung wird bei der Unterzeichnung durch nur einen Ehegatten gelegentlich angenommen, dass dieser zugleich in Vertretung und mit Vollmacht des anderen Ehegatten unterschrieben habe (OLG Düsseldorf, WuM 1989, 362; OLG Oldenburg, ZMR 1991, 268). Diese Annahme ist zweifelhaft, weil sich beim schriftlichen Mietvertrag die Vertretungsabsicht aus der Vertragsurkunde ergeben muss, etwa durch den Zusatz "i. V." (RGZ 1996, 286, 289); daran wird es regelmäßig fehlen.

Der BGH hat diese Frage für die Wohnungsmiete noch nicht entschieden. Er hat aber deutlich gemacht, dass bei formbedürftigen Mietverträgen über Gewerberäume und bei formbedürftigen Pachtverträgen die Schriftform nur gewahrt ist, wenn die Urkunde erkennen lässt, dass der unterschreibende Ehegatte zugleich im Namen des anderen tätig geworden ist (BGH, NJW 1994, 1650).

Ist im Kopf des Vertrags nur einer der Eheleute aufgeführt und wird die Urkunde nur von dem im Vertrag Genannten unterzeichnet, so wird nur dieser Ehegatte Partei des Mietvertrags. Wird ein solcher Vertrag von beiden Eheleuten unterzeichnet, so kommt es darauf an, ob dem Vermieter die Zahl seiner Vertragspartner gleichgültig ist oder ob er nur mit dem namentlich Aufgeführten abschließen wollte. Im erstgenannten Fall werden beide Eheleute Vertragspartner; im letztgenannten Fall geht die Unterschrift des nicht als Vertragspartner Genannten ins Leere.

2 Mietvertrag mit beiden Ehegatten

Sind beide Eheleute Mieter, so können beide die Rechte aus dem Mietvertrag geltend machen. Jeder der Eheleute ist für sich allein befugt, Ansprüche gegen den Vermieter durchzusetzen (z. B. auf Schadensersatz, auf Aufwendungsersatz, auf Rückzahlung der Kautions, auf Herstellung eines vertragsgemäßen Zustands usw.). Allerdings kann der einzelne Mieter nicht Leistung an sich alleine, sondern nur Leistung an alle verlangen.

Achtung

Rechte gemeinsam ausüben

Gestaltungsrechte, wie z. B. die Kündigung, müssen von allen Mietern gemeinsam ausgeübt werden.

Deshalb müssen alle Mieter die Kündigungserklärung unterschreiben; anderenfalls ist die Kündigung unwirksam, sodass das Mietverhältnis gegenüber beiden Mietern fortbesteht. Eine im Mietvertrag vereinbarte Erklärungsvollmacht deckt nicht den Ausspruch der Kündigung (OLG Schleswig, RE v. 22.3.1983, Weber/Marx, S. III/74 = Sammelband Nr. 164; OLG Koblenz, RE v. 13.10.1983, Weber/Marx, S. III/80 = Sammelband Nr. 164; wohl auch: KG, RE v. 25.10.1984, Weber/Marx, S. IV/78 = Sammelband Nr. 175). Daraus folgt, dass ein gemeinsam begründetes Mietverhältnis nur gemeinsam wieder beendet werden kann. Will ein Ehegatte getrennt leben und ausziehen, kann er aus dem Mietvertrag nur dann wirksam ausscheiden, wenn der andere Ehegatte damit einverstanden ist und der Vermieter zustimmt. Aus dem Auszug eines Ehegatten aus der gemeinsamen ehelichen Wohnung und aus der jahrelangen Trennung der Eheleute allein kann ein derartiges Einverständnis mit der Entlassung aus den Verpflichtungen des Mietvertrags nicht hergeleitet werden (BayObLG, Weber/Marx, S. III/13). Auch Vertragsänderungen können nur von beiden Mietern gemeinsam vereinbart werden. Deshalb ist eine Mieterhöhungsvereinbarung nur wirksam, wenn beide Mieter mit der Mieterhöhung einverstanden sind.

Für die Erfüllung der mietvertraglichen Verpflichtungen haften die Eheleute als Gesamtschuldner.

Hinweis

Zwei Schuldner

Der Vermieter kann die Miete von jedem der Ehegatten in voller Höhe fordern, und zwar auch dann, wenn einer der Eheleute die Wohnung endgültig verlassen hat.

Die Zahlung des einen Ehegatten wirkt allerdings auch für den anderen Ehegatten. Für das Innenverhältnis kann sich ergeben, dass der in der Wohnung verbliebene Ehegatte die Miete allein zu tragen hat (OLG München, NJWE-MietR 1997, 6). Es wird allerdings auch die Ansicht vertreten, dass der ausgezogene Ehegatte im Innenverhältnis bis zum Ablauf der **Kündigungsfrist** mangels einer anderweitigen Vereinbarung die hälftige Miete schulde, weil der verbleibende Ehegatte das Mietverhältnis vor diesem Zeitpunkt nicht beenden kann (OLG Dresden, ZMR 2003, 419; LG Mönchengladbach, WuM 2003, 204). Nach dieser Meinung kann die Ausgleichspflicht in besonders gelagerten Fällen entfallen, so z. B., wenn der in der Wohnung verbliebene Ehegatte die Räume auch zu gewerblichen Zwecken nutzt (OLG Dresden, ZMR 2003, 419). Gestaltungsrechte wie etwa das Recht zur Mieterhöhung nach **§§ 557 ff. BGB** oder das Kündigungsrecht muss der Vermieter gegenüber beiden Eheleuten ausüben. Etwas anderes kann bei Bevollmächtigung gelten. Wird der Hausfrieden nur von einem der Ehegatten gestört oder fällt nur einem der Ehegatten eine schuldhaftige Vertragsverletzung zur Last, so muss der Vermieter dennoch gegenüber beiden Eheleuten kündigen. In diesem Fall wird das Mietverhältnis auch gegenüber dem nicht störenden Ehegatten beendet, weil es bei der Kündigung wegen Vertragsverletzungen ausreicht, wenn nur einer der mehreren Mieter den Kündigungstatbestand verwirklicht. Wird nur dem störenden Mieter gegenüber gekündigt, so ist die Kündigung insgesamt unwirksam. Eine Heilung ist nicht möglich, vielmehr muss erneut gegenüber beiden Ehegatten gekündigt werden (OLG Düsseldorf, NJW-RR 1987, 1369).

Im Fall der Ehescheidung hat der aus der Wohnung ausgezogene Mieter keinen Anspruch gegen den in der Wohnung verbliebenen auf Zustimmung zur Kündigung (LG Düsseldorf, WuM 1996, 36). Umgekehrt kann der in der Wohnung verbliebene Ehegatte verlangen, dass der andere Ehegatte bei der Auflösung des Mietverhältnisses mitwirkt (LG Aachen, NJW-RR 1996, 462). Können sich die Ehegatten über die künftige Nutzung der bisherigen

Ehewohnung nicht einigen, so kann hierüber eine Entscheidung des Familiengerichts herbeigeführt werden .

Stirbt einer der Ehegatten, so wird das Mietverhältnis mit dem überlebenden Ehegatten als alleinigem Mieter fortgesetzt; der Überlebende hat aber ein Sonderkündigungsrecht (§ 563 BGB).

3 Mietvertrag mit einem Ehegatten

Kommt der Mietvertrag nur mit einem der Ehegatten zustande, so stehen die Rechte aus dem Mietverhältnis nur dem Mieter zu. Der Ehegatte des Mieters ist aber in den Schutzbereich des Mietvertrags mit einbezogen, sodass er eigene Schadensersatzansprüche geltend machen kann, wenn er infolge einer vom Vermieter verschuldeten Vertragsverletzung (z. B. Verletzung der Verkehrssicherungspflicht) einen Schaden erleidet. Gegen Besitzstörungen kann sich der Ehegatte des Mieters aus eigenem Recht wehren. Der Mieter kann das Mietverhältnis alleine kündigen; er bedarf dazu nicht der Zustimmung seines Ehegatten.

Für die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Mietvertrag haftet der Mieter alleine. Für die wirksame Ausübung von Gestaltungsrechten (Kündigung; Mieterhöhung) genügt es, wenn die Erklärung gegenüber dem Mieter abgegeben wird.

Soweit es um die Erfüllung der Obhutspflicht, die Pflicht zur Wahrung des Hausfriedens, der Pflicht zur Reinigung der gemeinschaftlichen Hausteile und um ähnliche Pflichten geht, ist der Ehegatte aber als Erfüllungsgehilfe des Mieters anzusehen, mit der Folge, dass der Mieter für das Verschulden seines Ehegatten einzustehen hat. Deshalb kann der Vermieter dem Mieter kündigen, wenn dessen Ehegatte den Hausfrieden stört.

Hinweis

Tod eines Ehegatten

Stirbt der Mieter, so tritt dessen Ehegatte in das Mietverhältnis ein, wenn er zum Zeitpunkt des Todes mit dem Mieter in der Wohnung einen gemeinsamen Hausstand geführt hat (§ 569a BGB; s. "Tod des Mieters").

4 Sonderregelung neue Bundesländer

Für Mietverhältnisse, die nach dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen worden sind, gelten die obigen Ausführungen. Ist der Mietvertrag dagegen vor dem 3.10.1990 abgeschlossen worden, so richten sich die Vertragsbeziehungen nach dem in der früheren DDR geltenden Zivilgesetzbuch (ZGB). Nach § 100 Abs. 3 ZGB wurden auch dann beide Ehegatten Mieter, wenn nur ein Ehegatte den Mietvertrag abgeschlossen hat. Eine Ausnahme galt für Werkwohnungen; hier kam der Mietvertrag mit dem Mitarbeiter des Betriebs als Mieter zustande (§ 130 Abs. 1 ZGB). An den unter der Geltung des ZGB begründeten Vertragsverhältnissen hat sich durch den Beitritt nichts geändert.