

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXIX

Teil 1: Rechtsverhältnisse an der gemeinsamen Wohnung – Begründung, Änderung, Beendigung	1
---	----------

A. Mietverhältnisse	1
--------------------------------------	----------

I. Ein Partner als Alleinmieter	1
1. Aufnahme des Partners	1
a) Ehegatte oder eingetragener Lebenspartner	1
b) Nichtehelicher Lebensgefährte	3
2. Folgen der Aufnahme	6
a) Im Verhältnis zum Vermieter	6
aa) Vertragsbeitritt	6
bb) Haftung für den Mietzins	7
cc) Erhöhung des Mietzinses	7
dd) Einbeziehung des Nichtmieters in die Schutz- wirkung des Mietvertrags	8
ee) Nichtmieter als Erfüllungsgehilfe des Mieters . .	9
b) Im Verhältnis zum Mieter	10
aa) Untermietverhältnis	10
bb) Ausgleichsansprüche	11
c) Besitzrecht und Besitzschutz des Nichtmieters	12
aa) Ehegatten und eingetragene Lebenspartner	12
bb) Nichteheliche Lebensgefährten	13
d) Tod des Mieters	14
3. Kündigung	17
a) Durch den Vermieter	18
aa) Wegen der Aufnahme des Partners	18
bb) Wegen der Überlassung der Wohnung nach Trennung an den Partner	19
cc) Wegen Fehlverhaltens des Partners	21
b) Durch den Mieter	22
aa) Einschränkung des Rechts zur Kündigung im Hinblick auf § 1353 BGB, § 2 LPartG	22

bb)	Gerichtliches Kündigungsverbot bei Wohnungsüberlassung	23
c)	Räumungsvollstreckung	24
aa)	Vermieter gegenüber den Bewohnern	24
bb)	Alleinmieter gegenüber dem Nichtmieter	26
II.	Mitmieter	27
1.	Abschluss des Mietvertrags	27
a)	Ehegatten	27
aa)	Zwei Parteien im Kopf, nur eine Unterschrift	27
bb)	Eine Partei im Kopf, zwei Unterschriften	29
b)	Eingetragene Lebenspartner	30
aa)	Zwei Parteien im Kopf, nur eine Unterschrift	30
bb)	Eine Partei im Kopf, zwei Unterschriften	31
c)	Nichteheliche Lebensgefährten	31
aa)	Zwei Parteien im Kopf, nur eine Unterschrift	31
bb)	Eine Partei im Kopf, zwei Unterschriften	32
2.	Verhältnis zwischen dem Vermieter und den Mietern	32
a)	Mieter als Gesamthandsgläubiger und Gesamtschuldner	32
b)	Mieterhöhungsverlangen	34
c)	Tod eines Mieters	35
d)	Vermieterkündigung	35
3.	Verhältnis zwischen den Mietern	36
a)	Gesellschaftsrecht – Vollmacht Klauseln	36
b)	Verbindlichkeiten – Ausgleichs- und Freistellungsansprüche	37
aa)	Allgemeines	37
bb)	Vor der Trennung	37
cc)	Nach der Trennung	38
c)	Besitz- und Nutzungsrechte	40
d)	Mieterkündigung	41
aa)	Kündigungserklärung	41
bb)	Anspruch gegen den Mitmieter auf Zustimmung zur Kündigung	42
e)	Mietaufhebungsvertrag	43
f)	Kautionsrückzahlung	45
B.	Dingliche Berechtigung	47
I.	Alleineigentum eines Ehegatten, eingetragenen Lebenspartners oder nichtehelichen Lebensgefährten	47
1.	Mietverhältnis zwischen den Bewohnern	47
2.	Besitzrecht	47
3.	Schutz vor Veräußerung	50

a) Ehegatten und eingetragene Lebenspartner	50
aa) § 1353 BGB, § 2 LPartG	50
bb) § 1365 BGB	50
cc) Gerichtliches Veräußerungsverbot bei Woh- nungsüberlassung	52
b) Nichteheliche Lebensgefährten	52
4. Verbindlichkeiten – Ausgleichsansprüche	52
a) Kreditverbindlichkeiten, Hauslasten	52
b) Investitionen in die Immobilie	53
II. Miteigentum	56
1. Gemeinschaftsrecht – Verfügungsbefugnis – Recht zum Besitz	56
2. Regelungen für die Zeit nach der Trennung	58
a) Allgemeines	58
b) Beibehaltung des Miteigentums – Wohnwert – Nutzungsentschädigung	58
aa) Exkurs: Wohnwert	59
bb) Nutzungsentschädigung	62
c) Verkauf	63
d) Übernahme durch einen Miteigentümer zum Alleineigentum	64
3. Teilungsversteigerung	65
a) Allgemeines	65
b) Antrag	65
aa) Form und Inhalt	65
bb) Antragsberechtigung	66
c) Verfahren	67
d) Unzulässigkeit des Verfahrens	68
aa) Verstoß gegen § 1365 BGB	68
bb) Verbot der Versteigerung während der Trennungszeit?	69
cc) Unzulässige Rechtsausübung	70
e) Einstellung des Verfahrens	70
aa) Einstellung aufgrund Bewilligung des Antrag- stellers	70
bb) § 180 Abs. 2 ZVG	70
cc) § 180 Abs. 3 ZVG	71
dd) § 765a ZPO	71
f) Erlösverteilung	72
aa) Verfahren	72
bb) Anspruch auf Auszahlung des Anteils am hinter- legten Erlös	73
cc) Ersteigerung durch einen Ehegatten	74

g) Kosten	75
4. Verbindlichkeiten – Ausgleichsansprüche	76
a) Vor der Trennung	76
b) Nach der Trennung	77
III. Sonstige dingliche Berechtigung	78
C. Schutz des räumlich-gegenständlichen Bereichs der gemeinsamen Wohnung	80
I. Ehegatten	80
II. Eingetragene Lebenspartner	80
III. Nichteheliche Lebensgefährten	81
D. Dritte Personen in der Wohnung	82
I. Allgemeines	82
II. Kinder	82
III. Verwandte	83
IV. Besucher	83
V. Sonstige	84
Teil 2: Gerichtliche Regelung der Alleinnutzung einer Wohnung im Konfliktfall – die Wohnungsüberlassung durch das Familiengericht	85
A. Einführung	85
I. Bedeutung der Wohnung	85
II. Nutzungsregelungen im Überblick	85
III. Rechtsverhältnis an der Wohnung	88
IV. Folgen der Überlassung für Mietverhältnis und Eigentum ..	89
1. Mietwohnungen	89
2. Eigentumswohnungen	90
B. Voraussetzungen der einzelnen Regelungen zur familiengerichtlichen Überlassung der Wohnung zur Alleinnutzung	91
I. Wohnungsüberlassung zur alleinigen Nutzung für die Trennungszeit bei Ehegatten, § 1361b BGB	91
1. Vorläufige Benutzungsregelung	92
2. Wirksame Ehe	93
3. Trennung	93
4. Ehewohnung	95
5. Überlassung zum Zweck der Veräußerung, Vermietung oder Kündigung?	97

6. Unbillige Härte	98
a) Einzelfälle	98
b) Kindeswohl	99
c) Ausgeübte oder angedrohte Gewalt, § 1361b Abs. 2 BGB	101
aa) Verletzungshandlung	101
bb) Vollendetes Delikt	102
cc) Rechtswidrigkeit und Schuld	103
dd) § 1361b Abs. 2 BGB und Kindeswohl	103
d) Gesamtabwägung	104
7. Ausschluss der Wohnungsüberlassung	107
a) Fehlende Wiederholungsgefahr	107
b) Einigung	107
c) Kündigung	108
d) Überlassungsvermutung des § 1361b Abs. 4 BGB	109
II. Wohnungsüberlassung zur alleinigen Nutzung für die Trennungszeit bei eingetragenen Lebenspartnern, § 14 LPartG	111
1. Gemeinsame Wohnung	112
2. Wirksame Lebenspartnerschaft	113
3. Weitere Überlassungsvoraussetzungen und Ausschluss der Überlassung	114
III. Wohnungsüberlassung für die Zeit nach Rechtskraft der Scheidung, § 1568a BGB	114
1. Allgemeines	114
2. Ehwohnung	115
3. Überlassungsanspruch gemäß § 1568a Abs. 1 BGB	116
a) Allgemeines	116
b) Überlassungskriterien	117
aa) Kindeswohl	117
bb) Lebensverhältnisse der Ehegatten	117
cc) Billigkeit	117
4. Dingliche Berechtigung, § 1568a Abs. 2 BGB	118
a) Allgemeines	118
b) Unbillige Härte	118
5. Dienst- und Werkwohnungen, § 1568a Abs. 4 BGB	119
a) Allgemeines	119
b) Geltungsbereich	120
c) Einverständnis des Dritten oder Vermeidung einer schweren Härte	120
IV. Wohnungsüberlassung für die Zeit nach Aufhebung der eingetragenen Lebenspartnerschaft, § 17 LPartG	121

V.	Überlassung einer gemeinsam genutzten Wohnung zur Alleinnutzung nach § 2 GewSchG	121
	1. Grundsätze	122
	2. Gemeinsam genutzte Wohnung	123
	3. Geltungsbereich	124
	4. Voraussetzungen für eine Überlassung der Wohnung zur Alleinnutzung	126
	a) Allgemeines	126
	b) Tat gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 GewSchG	126
	c) Drohung gemäß § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 GewSchG	127
	5. Ausschluss der Wohnungszuweisung	129
	a) Fehlender Vorsatz	129
	b) Fehlende Widerrechtlichkeit	129
	c) Fehlendes Verschulden	130
	d) Fehlende Wiederholungsgefahr, § 2 Abs. 3 Nr. 1 GewSchG	131
	e) Nicht fristgerechtes schriftliches Überlassungsverlangen, § 2 Abs. 3 Nr. 2 GewSchG	132
	f) Täterbelange, § 2 Abs. 3 Nr. 3 GewSchG	134
VI.	Die „go-order“ nach §§ 1666, 1666a BGB	135
	1. Allgemeines	135
	2. Kindeswohlgefährdung	136
	3. Fehlende Gefahrenabwehr durch die Eltern	136
	4. Maßnahmen gegen Dritte	137
	5. Verhältnismäßigkeit	137
	6. Amtsverfahren	138
	7. Überprüfungspflicht	138
VII.	Wohnungsüberlassung bei nichtehelicher Lebensgemeinschaft	138
C.	Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	140
I.	Wohnungsteilung	140
	1. Grundsätze	140
	2. Besonderheiten in Gewaltfällen	141
II.	Befristung der Überlassung zur Alleinnutzung	142
	1. Erforderlichkeit der Befristung innerhalb der einzelnen Überlassungstatbestände	142
	a) Wohnungsüberlassung für die Zeit des Getrenntlebens, § 1361b BGB, § 14 LPartG	142
	b) Wohnungsüberlassung für die Zeit nach Rechtskraft der Scheidung bzw. Aufhebung der eingetragenen Lebenspartnerschaft nach § 1568a BGB, § 17 LPartG	143

c) Überlassung zur Alleinnutzung nach § 2 GewSchG . . .	144
d) „go-order“ nach §§ 1666, 1666a BGB	144
2. Dauer der Befristung	145
3. Fristverlängerung	146
D. Konkurrenzen	147
I. Innerhalb der Überlassungsvorschriften	147
II. Mit anderen Ansprüchen	148
1. Verhältnis zu §§ 861ff BGB	148
a) Bei getrennt lebenden Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern	148
b) Ohne vorhergehende Trennung und bei fehlender Trennungsabsicht des Ausgesperrten	150
2. Verhältnis zu §§ 985, 745 Abs. 2 BGB	151
3. Bei nichtehelicher Lebensgemeinschaft	152
E. Nutzungsentschädigung	153
I. Einleitung	153
1. Der künftige Alleinnutzer ist Alleinberechtigter	154
2. Mitberechtigung beider Wohnungsnutzer	154
3. Alleinberechtigung des Weichenden	155
II. Ansprüche im Einzelnen	156
1. § 1361b Abs. 3 S. 2 BGB	156
a) Voraussetzungen	156
aa) Gerichtliche Überlassungsentscheidung und freiwilliger Auszug	156
bb) Verhältnis zu § 745 Abs. 2 BGB bei Miteigen- tum	157
cc) Billigkeitskriterien	158
b) Höhe	159
2. § 14 Abs. 3 S. 2 LPartG	161
3. § 1568a BGB	161
a) Anspruchsgrundlage für eine Nutzungsvergütung . .	161
b) Höhe	163
4. § 17 LPartG	163
5. Gewaltschutzgesetz	163
a) Voraussetzungen	163
b) Verhältnis zu § 745 Abs. 2 BGB bei Miteigentum . .	164
c) Höhe	164
6. „go-order“ nach §§ 1666, 1666a BGB	165
III. Freistellung statt Nutzungsentschädigung	165
IV. Isolierte Nutzungsentschädigung	165
V. Verhältnis zu Unterhaltsansprüchen	166

VI.	Verhältnis zu § 426 BGB	167
VII.	Zusätzliche Ausgleichszahlung	167
F.	Schutz- und Zusatzanordnungen	169
I.	Rechtsgrundlagen für Schutz- und Zusatzanordnungen ..	169
1.	Wohlverhaltensgebote	169
2.	Richterliche Anordnung zur Durchführung der Überlassung	170
3.	Maßnahmen nach § 1 GewSchG und Strafbarkeit nach § 4 GewSchG	170
4.	Schutz- und Zusatzanordnungen bei einer „go-order“ ..	171
5.	Überblick	172
II.	Mögliche Schutz- und Zusatzanordnungen	172
1.	Räumungsanordnung	173
a)	Grundsätze	173
aa)	Allgemeines	173
bb)	Alleinüberlassung der Wohnung nach §§ 1361b, 1568a BGB, §§ 14, 17 LPartG, § 2 GewSchG und § 1666 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 3 BGB	173
b)	Räumungsfrist und deren Verlängerung	175
2.	Die Räumung ergänzende Anordnungen	175
3.	Zusatzanordnungen bei Wohnungsteilung	176
4.	Verbot der Kündigung oder sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses	176
5.	Veräußerungsverbot	177
6.	Verbot der Teilungsversteigerung	178
7.	Gewaltfälle	180
III.	Isolierte Schutz- und Zusatzanordnungen	181
IV.	Befristung der Schutz- und Zusatzanordnungen	182
V.	Tenorierungsbeispiele	182
1.	Räumungsverpflichtung und diese begleitende Anord- nungen	182
2.	Kündigungsverbot	183
3.	Zusatzanordnungen in Gewaltfällen	183
4.	Hinweis auf Strafbarkeit nach § 4 GewSchG	183
G.	Änderung eines bestehenden und Begründung eines neuen Mietvertrags durch das Familiengericht	184
I.	Einleitung	184
II.	Änderung eines bestehenden Mietvertrags, § 1568a Abs. 3 BGB	184
1.	Allgemeines	184
2.	Bestehendes Mietverhältnis	185

3. Mitteilung der Ehegatten nach § 1568a Abs. 3 Nr. 1 BGB	186
a) Allgemeines	186
b) Form und Inhalt der Mitteilung	187
c) Stellvertretung	187
d) Wirksamwerden	188
e) Auskunftsanspruch des Vermieters	189
f) Folgen einer fehlerhaften Mitteilung	190
4. Änderung mit Rechtskraft der Überlassungsentscheidung, § 1568a Abs. 3 Nr. 2 BGB	191
5. Rechtsfolgen der Änderung des Mietverhältnisses nach § 1568a Abs. 3 BGB	191
a) Änderung des Mietvertrags	191
b) Sonderkündigungsrecht nach § 1568a Abs. 3 S. 2 BGB in Verbindung mit § 563 Abs. 4 BGB	192
c) Regelungsmöglichkeiten	193
aa) Vertraglicher Ausschluss von § 1568a Abs. 3 BGB	193
bb) Vereinbarung der Mithaftung des entlassenen Mieters	194
III. Begründung eines Mietverhältnisses nach § 1568a Abs. 5 BGB	195
1. Fehlendes Mietverhältnis	195
2. Inhalt des Mietvertrags und Miethöhe	196
3. Befristung	197
IV. Zeitschranke, § 1568a Abs. 6 BGB	198

H. Erstinstanzliches Hauptsacheverfahren	200
I. Verfahrensrecht und Zuständigkeit	200
1. Verfahrensrecht	200
2. Verfahren auf Zuweisung der Ehewohnung	200
3. Weitere die Ehewohnung betreffende Verfahren	203
a) Zahlung einer Nutzungschädigung	203
b) Zahlungs- und Ausgleichsansprüche im Übrigen	204
c) Anspruch auf Mitwirkung an der Abgabe einer gemeinsamen Erklärung gegenüber dem gemeinsamen Vermieter	204
d) Possessorische Ansprüche	204
e) Schutz des räumlich-gegenständlichen Bereichs der Ehe	205
4. Gewaltschutzsachen	205
5. Sorgerechtsachen	206

II.	Einleitung des Verfahrens	207
	1. Ehewohnungssachen	207
	2. Familienstreitsachen	209
	3. Gewaltschutzsachen	209
	4. Sorgerechtsachen	209
III.	Beteiligte und Vertretung	210
	1. Ehewohnungssachen	210
	2. Familienstreitsachen	212
	3. Gewaltschutzsachen	212
	4. Sorgerechtsachen	212
	5. Bevollmächtigte	212
IV.	Verfahren	213
	1. Zustellung, Unterrichtung der Beteiligten	213
	2. Termin, Anhörung	213
	3. Amtsermittlung, Beweisaufnahme	214
	4. Vergleich	215
	5. Entscheidung	216
	a) Beschluss	216
	b) Erlass, Bekanntgabe	216
	c) Abänderung	217
	6. Verfahrenskostenhilfe	217
	a) Allgemeines	217
	b) Beiordnung eines Rechtsanwalts	217
I.	Einstweilige Anordnung	219
I.	Voraussetzungen	219
II.	Zuständigkeit	220
	1. Isoliertes Verfahren	220
	2. Zuständigkeit bei Anhängigkeit des Hauptsacheverfahrens	221
	3. Zuständigkeit des Beschwerdegerichts	221
III.	Verfahren	221
	1. Einleitung des Verfahrens	221
	2. Gang des gerichtlichen Verfahrens	222
	a) Anhörung des Antragsgegners	222
	b) Mündliche Verhandlung, Beweisaufnahme und Vergleich	223
	3. Entscheidung	224
IV.	Außerkräfttreten	225
	1. Gründe für das Außerkräfttreten	225
	2. Befristung, Wirksamwerden einer anderweitigen Regelung	225

3. Antragsverfahren	226
4. Feststellung und Folge des Außerkrafttretens	226
J. Vollstreckung	227
I. Allgemeines	227
II. Vollstreckung in Familienstreitsachen	227
1. Voraussetzungen	227
2. Durchführung	227
III. Vollstreckung in anderen Verfahren	228
1. Voraussetzungen	228
2. Durchführung	230
a) Ehewohnungssachen und Entscheidungen nach § 2 GewSchG	230
b) Entscheidungen nach § 1 GewSchG	231
c) Go-order	231
d) Zahlungsansprüche im Übrigen	232
IV. Vollstreckung einstweiliger Anordnungen	232
1. Voraussetzungen	232
2. Durchführung	233
K. Rechtsbehelfe	234
I. Beschwerde im Hauptsacheverfahren	234
1. Beschwerde im selbständigen Verfahren	234
a) Einlegung und Begründung	234
b) Verfahren und Entscheidung	235
2. Beschwerde im Verbundverfahren	236
II. Rechtsbehelfe im Verfahren der einstweiligen Anordnung	236
1. Beschwerde	236
a) Statthaftigkeit der Beschwerde	236
b) Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen	238
c) Verfahren	238
2. Antrag auf Aufhebung oder Abänderung	238
3. Antrag auf Neuentscheidung nach mündlicher Verhandlung	239
4. Antrag auf Einleitung des Hauptsacheverfahrens oder Fristsetzung	240
III. Rechtsbeschwerde	241
IV. Rechtsbehelfe in der Teilungsversteigerung, der Vollstreckung und im Kostenrecht	241

L. Kosten, Verfahrenswert und Gebühren	242
I. Grundlagen	242
II. Kostenentscheidung in der ersten Instanz	242
1. Familienstreitsachen	242
2. Andere Verfahren	242
3. Verbundverfahren	243
4. Kosten einer einstweiligen Anordnung	243
III. Kostenentscheidung in der Rechtsmittelinstanz	244
IV. Verfahrenswerte	244
1. Festsetzung	244
2. Beschwerde	245
3. Einzelne Verfahren	246
a) Ehewohnungssachen	246
b) Gewaltschutzsachen	246
c) Weitere Verfahren	247
d) Einstweilige Anordnung	247
V. Vorschusspflicht	247
VI. Gebühren	248
1. Gerichtsgebühren	248
a) Allgemeines	248
b) Familienstreitsachen	248
c) Kindschaftssachen	248
d) Andere Familiensachen	248
e) Einstweilige Anordnung	249
2. Rechtsanwaltsgebühren	249
M. Ausblick	251
Anhang	253
I. Checklisten für §§ 1361b, 1568a BGB und § 2 GewSchG ..	253
1. Wohnungsüberlassung nach § 1361b BGB	253
2. Überlassung nach § 1568a BGB	255
3. Wohnungsüberlassung zur Alleinnutzung nach § 2 GewSchG	257
II. Formulierungshilfen für Anträge und Beschlüsse	259
1. Antrag/Beschluss nach § 1361b BGB mit Zusatz- anordnungen	259
2. Antrag/Beschluss nach § 1568a BGB	260
3. Antrag/Beschluss über die Neubegründung eines Mietverhältnisses nach § 1568a Abs. 5 BGB	261
4. Antrag/Beschluss nach § 2 GewSchG	261
5. Antrag/Beschluss nach § 1666 BGB	263
Stichwortverzeichnis	265