

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXVII

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 ..	2
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 Schutzwirkung 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	21
aa) Wegen der Aufnahme des Partners	21
bb) Wegen der Überlassung der Wohnung nach Trennung an den Partner	22

cc)	Wegen Fehlverhaltens des Partners	24
b)	Durch den Mieter	25
aa)	Einschränkung des Rechts zur Kündigung im Hinblick auf § 1353 BGB, § 2 LPartG	25
bb)	Gerichtliches Kündigungsverbot bei Wohnungsüberlassung	26
c)	Räumungsvollstreckung	26
aa)	Vermieter gegenüber den Bewohnern . .	26
bb)	Alleinmieter gegenüber dem Nichtmieter	29
II.	Mitmieter	30
1.	Abschluss des Mietvertrags	30
a)	Ehegatten	30
aa)	Zwei Parteien im Kopf, nur eine Unterschrift	30
bb)	Eine Partei im Kopf, zwei Unterschriften	32
b)	Eingetragene Lebenspartner	33
aa)	Zwei Parteien im Kopf, nur eine Unterschrift	33
bb)	Eine Partei im Kopf, zwei Unterschriften	34
c)	Nichteheliche Lebensgefährten	34
aa)	Zwei Parteien im Kopf, nur eine Unterschrift	34
bb)	Eine Partei im Kopf, zwei Unterschriften	35
2.	Verhältnis zwischen dem Vermieter und den Mietern	35
a)	Mieter als Gesamthandsgläubiger und Gesamtschuldner	35
b)	Mieterhöhungsverlangen	36
c)	Tod eines Mieters	38
d)	Vermieterkündigung	38
3.	Verhältnis zwischen den Mietern	39
a)	Gesellschaftsrecht – Vollmacht klauseln	39
b)	Verbindlichkeiten – Ausgleichs- und Freistellungsansprüche	40
aa)	Allgemeines	40
bb)	Vor der Trennung	40
cc)	Nach der Trennung	41
c)	Besitz- und Nutzungsrechte	43

d) Mieterkündigung	44
aa) Kündigungserklärung	44
bb) Anspruch gegen den Mitmieter auf Mitwirkung an der Entlassung aus dem Mietverhältnis und Zustimmung zur Kündigung	45
e) Mietaufhebungsvertrag	48
f) Kautionsrückzahlung	49
B. Dingliche Berechtigung	51
I. Alleineigentum eines Ehegatten, eingetragenen Lebenspartners oder nichtehelichen Lebensgefährten . .	51
1. Mietverhältnis zwischen den Bewohnern	51
2. Besitzrecht	51
3. Schutz vor Veräußerung	54
a) Ehegatten und eingetragene Lebenspartner . .	54
aa) § 1353 BGB, § 2 LPartG	54
bb) § 1365 BGB	54
cc) Gerichtliches Veräußerungsverbot bei Wohnungsüberlassung	55
b) Nichteheliche Lebensgefährten	56
4. Verbindlichkeiten – Ausgleichsansprüche	56
a) Kreditverbindlichkeiten, Hauslasten	56
b) Investitionen in die Immobilie	57
II. Miteigentum	60
1. Gemeinschaftsrecht – Verfügungsbefugnis – Recht zum Besitz	60
2. Regelungen für die Zeit nach der Trennung	61
a) Allgemeines	61
b) Beibehaltung des Miteigentums – Wohnwert – Nutzungsentschädigung	62
aa) Exkurs: Wohnwert	62
bb) Nutzungsentschädigung	66
c) Verkauf	67
d) Übernahme durch einen Miteigentümer zum Alleineigentum	68
3. Teilungsversteigerung	69
a) Allgemeines	69
b) Antrag	69
aa) Form und Inhalt	69
bb) Antragsberechtigung	70
c) Verfahren	71
d) Unzulässigkeit des Verfahrens	72
aa) Verstoß gegen § 1365 BGB	72

bb) Verbot der Versteigerung während der Trennungszeit?	73
cc) Unzulässige Rechtsausübung	73
e) Einstellung des Verfahrens	74
aa) Einstellung aufgrund Bewilligung des Antragstellers	74
bb) § 180 Abs. 2 ZVG	74
cc) § 180 Abs. 3 ZVG	74
dd) § 765a ZPO	75
f) Erlösverteilung	76
aa) Verfahren	76
bb) Anspruch auf Auszahlung des Anteils am hinterlegten Erlös	77
cc) Ersteigerung durch einen Ehegatten	78
g) Kosten	78
4. Verbindlichkeiten – Ausgleichsansprüche	79
a) Vor der Trennung	80
b) Nach der Trennung	81
III. Sonstige dingliche Berechtigung	82
C. Schutz des räumlich-gegenständlichen Bereichs der gemeinsamen Wohnung	84
I. Ehegatten	84
II. Eingetragene Lebenspartner	84
III. Nichteheliche Lebensgefährten	85
D. Dritte Personen in der Wohnung	86
I. Allgemeines	86
II. Kinder	86
III. Verwandte	88
IV. Besucher	88
V. Sonstige	89
Teil 2: Gerichtliche Regelung der Alleinnutzung einer Wohnung im Konfliktfall – die Wohnungs- überlassung durch das Familiengericht	91
A. Einführung	91
I. Bedeutung der Wohnung	91
II. Nutzungsregelungen im Überblick	91
III. Rechtsverhältnis an der Wohnung	95
IV. Folgen der Überlassung für Mietverhältnis und Eigentum	95

1. Mietwohnungen	95
2. Eigentumswohnungen	96
B. Voraussetzungen der einzelnen Regelungen zur familiengerichtlichen Überlassung der Wohnung zur Alleinnutzung	97
I. Wohnungsüberlassung zur alleinigen Nutzung für die Trennungszeit bei Ehegatten, § 1361b BGB	97
1. Vorläufige Benutzungsregelung	98
2. Wirksame Ehe	99
3. Trennung	99
4. Ehewohnung	100
5. Überlassung zum Zweck der Veräußerung, Vermietung oder Kündigung?	103
6. Unbillige Härte	104
a) Einzelfälle	105
b) Kindeswohl	106
c) Ausgeübte oder angedrohte Gewalt, § 1361b Abs. 2 BGB	108
aa) Verletzungshandlung	108
bb) Vollendetes Delikt	109
cc) Rechtswidrigkeit und Schuld	110
dd) § 1361b Abs. 2 BGB und Kindeswohl ..	110
d) Gesamtabwägung	111
7. Ausschluss der Wohnungsüberlassung	114
a) Fehlende Wiederholungsgefahr	114
b) Einigung	114
c) Kündigung	115
d) Überlassungsvermutung des § 1361b Abs. 4 BGB	116
II. Wohnungsüberlassung zur alleinigen Nutzung für die Trennungszeit bei eingetragenen Lebenspartnern, § 14 LPartG	118
1. Gemeinsame Wohnung	119
2. Wirksame Lebenspartnerschaft	120
3. Weitere Überlassungsvoraussetzungen und Ausschluss der Überlassung	121
III. Wohnungsüberlassung für die Zeit nach Rechtskraft der Scheidung, § 1568a BGB	121
1. Allgemeines	121
2. Ehewohnung	122
3. Überlassungsanspruch gemäß § 1568a Abs. 1 BGB	123
a) Allgemeines	123

b) Überlassungskriterien	124
aa) Kindeswohl	124
bb) Lebensverhältnisse der Ehegatten	124
cc) Billigkeit	125
4. Dingliche Berechtigung, § 1568a Abs. 2 BGB ...	125
a) Allgemeines	125
b) Unbillige Härte	126
5. Dienst- und Werkwohnungen, § 1568a Abs. 4 BGB	127
a) Allgemeines	127
b) Geltungsbereich	127
c) Einverständnis des Dritten oder Vermeidung einer schweren Härte	128
IV. Wohnungsüberlassung für die Zeit nach Aufhebung der eingetragenen Lebenspartnerschaft, § 17 LPartG	128
V. Überlassung einer gemeinsam genutzten Wohnung zur Alleinnutzung nach § 2 GewSchG	129
1. Grundsätze	130
2. Gemeinsam genutzte Wohnung	131
3. Geltungsbereich	131
4. Voraussetzungen für eine Überlassung der Wohnung zur Alleinnutzung	134
a) Allgemeines	134
b) Tat gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 GewSchG	134
c) Drohung gemäß § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 GewSchG	135
5. Ausschluss der Wohnungsüberlassung	137
a) Fehlender Vorsatz	137
b) Fehlende Widerrechtlichkeit	138
c) Fehlendes Verschulden	138
d) Fehlende Wiederholungsgefahr, § 2 Abs. 3 Nr. 1 GewSchG	139
e) Nicht fristgerechtes schriftliches Überlassungsverlangen, § 2 Abs. 3 Nr. 2 GewSchG	140
f) Täterbelange, § 2 Abs. 3 Nr. 3 GewSchG ...	142
VI. Die „go-order“ nach §§ 1666, 1666a BGB	143
1. Allgemeines	143
2. Kindeswohlgefährdung	144
3. Fehlende Gefahrenabwehr durch die Eltern	145
4. Maßnahmen gegen Dritte	145
5. Verhältnismäßigkeit	145

6. Amtsverfahren	146
7. Überprüfungspflicht	146
VII. Wohnungsüberlassung bei nichtehelicher Lebensgemeinschaft	147
C. Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	148
I. Wohnungsteilung	148
1. Grundsätze	148
2. Besonderheiten in Gewaltfällen	149
II. Befristung der Überlassung zur Alleinnutzung	150
1. Erforderlichkeit der Befristung innerhalb der einzelnen Überlassungstatbestände	150
a) Wohnungsüberlassung für die Zeit des Getrenntlebens, § 1361b BGB, § 14 LPartG	150
b) Wohnungsüberlassung für die Zeit nach Rechtskraft der Scheidung bzw. Aufhebung der eingetragenen Lebenspartnerschaft nach § 1568a BGB, § 17 LPartG	151
c) Überlassung zur Alleinnutzung nach § 2 GewSchG	152
d) „go-order“ nach §§ 1666, 1666a BGB	152
2. Dauer der Befristung	153
3. Fristverlängerung	154
D. Konkurrenzen	155
I. Innerhalb der Überlassungsvorschriften	155
II. Mit anderen Ansprüchen	156
1. Verhältnis zu §§ 861 ff. BGB	156
a) Bei getrennt lebenden Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern	156
b) Ohne vorhergehende Trennung und bei fehlender Trennungsabsicht des Ausgesperrten	158
2. Verhältnis zu §§ 985, 745 Abs. 2 BGB	159
3. Bei nichtehelicher Lebensgemeinschaft	159
E. Nutzungsentschädigung	161
I. Einleitung	161
1. Der künftige Alleinnutzer ist Alleinberechtigter	162
2. Mitberechtigung beider Wohnungsnutzer	162
3. Alleinberechtigung des Weichenden	163

II.	Ansprüche im Einzelnen	164
1.	§ 1361b Abs. 3 S. 2 BGB	164
a)	Voraussetzungen	164
aa)	Gerichtliche Überlassungsentscheidung und freiwilliger Auszug	164
bb)	Verhältnis zu § 745 Abs. 2 BGB bei Miteigentum	165
cc)	Billigkeitskriterien	166
b)	Höhe	167
2.	§ 14 Abs. 3 S. 2 LPartG	170
3.	§ 1568a BGB	170
a)	Anspruchsgrundlage für eine Nutzungsvergütung	170
b)	Höhe	172
4.	§ 17 LPartG	172
5.	Gewaltschutzgesetz	173
a)	Voraussetzungen	173
b)	Verhältnis zu § 745 Abs. 2 BGB bei Miteigentum	173
c)	Höhe	173
6.	„go-order“ nach §§ 1666, 1666a BGB	174
III.	Freistellung statt Nutzungsentschädigung	174
IV.	Isolierte Nutzungsentschädigung	175
V.	Verhältnis zu Unterhaltsansprüchen	175
VI.	Verhältnis zu § 426 BGB	176
VII.	Zusätzliche Ausgleichszahlung	177
F.	Schutz- und Zusatzanordnungen	178
I.	Rechtsgrundlagen für Schutz- und Zusatzanordnungen	178
1.	Wohlverhaltensgebote	178
2.	Richterliche Anordnung zur Durchführung der Überlassung	179
3.	Maßnahmen nach § 1 GewSchG und Strafbarkeit nach § 4 GewSchG	179
4.	Schutz- und Zusatzanordnungen bei einer „go-order“	180
5.	Überblick	181
II.	Mögliche Schutz- und Zusatzanordnungen	181
1.	Räumungsanordnung	182
a)	Grundsätze	182
b)	Räumungsfrist und deren Verlängerung	184
2.	Die Räumung ergänzende Anordnungen	185

3.	Zusatzanordnungen bei Wohnungsteilung	185
4.	Verbot der Kündigung oder sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses	185
5.	Veräußerungsverbot	187
6.	Verbot der Teilungsversteigerung	188
7.	Gewaltfälle	189
III.	Isolierte Schutz- und Zusatzanordnungen	190
IV.	Befristung der Schutz- und Zusatzanordnungen . . .	191
V.	Tenorierungsbeispiele	192
1.	Räumungsverpflichtung und diese begleitende Anordnungen	192
2.	Kündigungsverbot	192
3.	Zusatzanordnungen in Gewaltfällen	192
4.	Hinweis auf Strafbarkeit nach § 4 GewSchG . . .	193
G. Änderung eines bestehenden und Begründung eines neuen Mietvertrags durch das Familiengericht		194
I.	Einleitung	194
II.	Änderung eines bestehenden Mietvertrags, § 1568a Abs. 3 BGB	194
1.	Allgemeines	194
2.	Bestehendes Mietverhältnis	195
3.	Mitteilung der Ehegatten nach § 1568a Abs. 3 Nr. 1 BGB	196
a)	Allgemeines	196
b)	Form und Inhalt der Mitteilung	197
c)	Stellvertretung	197
d)	Wirksamwerden	198
e)	Auskunftsanspruch des Vermieters	199
f)	Folgen einer fehlerhaften Mitteilung	200
4.	Änderung mit Rechtskraft der Überlassungsentscheidung, § 1568a Abs. 3 Nr. 2 BGB	200
5.	Rechtsfolgen der Änderung des Mietverhältnisses nach § 1568a Abs. 3 BGB . . .	201
a)	Änderung des Mietvertrags	201
b)	Sonderkündigungsrecht nach § 1568a Abs. 3 S. 2 BGB i.V.m. § 563 Abs. 4 BGB . . .	202
c)	Regelungsmöglichkeiten	203
aa)	Vertraglicher Ausschluss von § 1568a Abs. 3 BGB	203
bb)	Vereinbarung der Mithaftung des entlassenen Mieters	204

III.	Begründung eines Mietverhältnisses nach § 1568a Abs. 5 BGB	204
1.	Fehlendes Mietverhältnis	205
2.	Inhalt des Mietvertrags und Miethöhe	206
3.	Befristung	207
IV.	Zeitschranke, § 1568a Abs. 6 BGB	208
H.	Erstinstanzliches Hauptsacheverfahren	210
I.	Verfahrensrecht und Zuständigkeit	210
1.	Verfahrensrecht	210
2.	Verfahren auf Überlassung der Ehewohnung ...	210
3.	Weitere die Ehewohnung betreffende Verfahren	214
a)	Zahlung einer Nutzungsentschädigung	214
b)	Zahlungs- und Ausgleichsansprüche im Übrigen	214
c)	Anspruch auf Mitwirkung an der Abgabe einer gemeinsamen Erklärung gegenüber dem gemeinsamen Vermieter	215
d)	Possessorische Ansprüche	215
e)	Schutz des räumlich-gegenständlichen Bereichs der Ehe	215
4.	Gewaltschutzsachen	216
5.	Sorgerechtssachen	216
II.	Einleitung des Verfahrens	217
1.	Ehewohnungssachen	217
2.	Familienstreitsachen	220
3.	Gewaltschutzsachen	220
4.	Sorgerechtssachen	220
III.	Beteiligte und Vertretung	221
1.	Ehewohnungssachen	221
2.	Familienstreitsachen	223
3.	Gewaltschutzsachen	223
4.	Sorgerechtssachen	223
5.	Bevollmächtigte	223
IV.	Verfahren	224
1.	Zustellung, Unterrichtung der Beteiligten	224
2.	Termin, Anhörung	224
3.	Amtsermittlung, Beweisaufnahme	226
4.	Vergleich	226
5.	Entscheidung	227
a)	Beschluss	227
b)	Erlass, Bekanntgabe	228

c) Abänderung	228
6. Verfahrenskostenhilfe	228
a) Allgemeines	228
b) Beiordnung eines Rechtsanwalts	229
I. Einstweilige Anordnung	230
I. Voraussetzungen	230
II. Zuständigkeit	231
1. Isoliertes Verfahren	231
2. Zuständigkeit bei Anhängigkeit des Hauptsacheverfahrens	232
3. Zuständigkeit des Beschwerdegerichts	233
III. Verfahren	233
1. Einleitung des Verfahrens	233
2. Gang des gerichtlichen Verfahrens	234
a) Anhörung des Antragsgegners	234
b) Mündliche Verhandlung, Beweisaufnahme und Vergleich	234
3. Entscheidung	236
IV. Außerkrafttreten	236
1. Gründe für das Außerkrafttreten	236
2. Befristung, Wirksamwerden einer anderweitigen Regelung	237
3. Antragsverfahren	237
4. Feststellung und Folge des Außerkrafttretens ...	238
J. Vollstreckung	239
I. Allgemeines	239
II. Vollstreckung in Familienstreitsachen	239
1. Voraussetzungen	239
2. Durchführung	239
III. Vollstreckung in anderen Verfahren	240
1. Voraussetzungen	240
2. Durchführung	241
a) Ehewohnungssachen und Entscheidungen nach § 2 GewSchG	241
b) Entscheidungen nach § 1 GewSchG	242
c) Go-order	243
d) Zahlungsansprüche im Übrigen	243
IV. Vollstreckung einstweiliger Anordnungen	243
1. Voraussetzungen	243
2. Durchführung	245

K. Rechtsbehelfe	246
I. Beschwerde im Hauptsacheverfahren	246
1. Beschwerde im selbständigen Verfahren	246
a) Einlegung und Begründung	246
b) Verfahren und Entscheidung	247
2. Beschwerde im Verbundverfahren	248
II. Rechtsbehelfe im Verfahren der einstweiligen Anordnung	248
1. Beschwerde	248
a) Statthaftigkeit der Beschwerde	248
b) Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen	250
c) Verfahren	250
2. Antrag auf Aufhebung oder Abänderung	251
3. Antrag auf Neuentscheidung nach mündlicher Verhandlung	251
4. Antrag auf Einleitung des Hauptsacheverfahrens oder Fristsetzung	252
III. Rechtsbeschwerde	253
IV. Rechtsbehelfe in der Teilungsversteigerung, der Vollstreckung und im Kostenrecht	253
 L. Kosten, Verfahrenswert und Gebühren	254
I. Grundlagen	254
II. Kostenentscheidung in der ersten Instanz	254
1. Familienstreitsachen	254
2. Andere Verfahren	254
3. Verbundverfahren	255
4. Kosten einer einstweiligen Anordnung	255
III. Kostenentscheidung in der Rechtsmittelinstanz	256
IV. Verfahrenswerte	256
1. Festsetzung	256
2. Beschwerde	257
3. Einzelne Verfahren	258
a) Ehewohnungssachen	258
b) Gewaltschutzsachen	258
c) Weitere Verfahren	259
d) Einstweilige Anordnung	259
V. Vorschusspflicht	259
VI. Gebühren	260
1. Gerichtsgebühren	260
a) Allgemeines	260
b) Familienstreitsachen	260
c) Kindschaftssachen	260

d) Andere Familiensachen	261
e) Einstweilige Anordnung	261
2. Rechtsanwaltsgebühren	261
Anhang	263
I. Checklisten für §§ 1361b, 1568a BGB und § 2 GewSchG	263
1. Wohnungsüberlassung nach § 1361b BGB	263
2. Wohnungsüberlassung nach § 1568a BGB	266
3. Wohnungsüberlassung zur Alleinnutzung nach § 2 GewSchG	268
II. Formulierungshilfen für Anträge und Beschlüsse ...	269
1. Antrag/Beschluss nach § 1361b BGB mit Zusatzanordnungen	269
2. Antrag/Beschluss nach § 1568a BGB	270
3. Antrag/Beschluss über die Neubegründung eines Mietverhältnisses nach § 1568a Abs. 5 BGB..	271
4. Antrag/Beschluss nach § 2 GewSchG	271
5. Antrag/Beschluss nach § 1666 BGB	272
Stichwortverzeichnis	275