



Breiholdt Nierhaus Schmidt

# **VNWI WINTERSEMINAR**

## **21. November 2014 in Dortmund**

### **Das Ende des Mietverhältnisses oder Schrecken ohne Ende**

Ruth Breiholdt, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet-  
und Wohnungseigentumsrecht, Hamburg



Breiholdt Nierhaus Schmidt

# Beendigungsmöglichkeiten

§ 542 BGB - Ende des Mietverhältnisses

- (1) Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.
  - (2) Ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, endet mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern es nicht
    1. in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder
    2. verlängert wird.
- + Aufhebungsvereinbarung



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Fristlose Kündigung wg. Zahlungsverzug

- § 543 BGB Außerordentl. fristl. Kündig. aus wichtigem Grund
- (2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn [...]
3. der Mieter
- a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
- b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
- Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Voraussetzungen

- Miete = nur die lfd. Zahlungspflichten.
  - Nicht Einmalzahlungen (BKA-Saldo oder Mietkaution).
  - Verzug – ohne Mahnung, da kalendermäßig bestimmt.
  - Form + Begründung: Wohnraummiete ja, Gewerbe nein.
  - „Kündigungskiller“ Mietsicherheit: V darf auch wg. Zahlungsverzuges kündigen, wenn er Sicherheit verwerten könnte.
  - „Kündigungskiller“ vorherige Zahlung: Kündigung = unwirksam, wenn vor Zugang Zahlung in voller Höhe.
- ⇔ Umgekehrt: Kündigung = wirksam, wenn kündigungsrelevanter Rückstand bestand, bei Zugang aber nicht mehr besteht.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Fristlose Kündigung und Verschulden

Fall: MV über EFH für brutto 1.550,00 €/Monat.

M rügen Schimmel und Kondenzwasserbildungen infolge baulicher Mängel.

V lehnt Beseitigung ab, da Ursache falsches Heizungs- und Lüftungsverhalten sei.

M mindern um 20 % = 310,00 €/Monat.

V spricht fristlose Kündigung wg. Rückstand über 3.410,00 € aus und erhebt Räumungsklage.

SV-Gutachten bestätigt falsches Wohnverhalten M.

BGH, Urt. v. 11.07.2012, VIII ZR 138/11



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Lösung nach BGH: Räumungsklage hat Erfolg.

- Fristlose Kündigung gem. § 543 II 1 Nr. 3 lit. b BGB wirksam.
- Zahlungsrückstand  $\geq 2$  Monatsmieten mangels Minderung/ZBR.
- Verschulden: (+).
- Auffassung, milderer Maßstab für Verschulden bei § 543 II Nr. 3 BGB, insbes. bei Rechtsirrtum, ist abzulehnen.
- Auch im Wohnraummietrecht strenge Anforderungen an unverschuldeten Rechtsirrtum. Kein Grund für milderen Sorgfaltsmaßstab im Rahmen des § 543 III BGB. (Senatsurt. v. 25.10.2006, VIII ZR 102/06).

→ ...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- Gilt auch bei Irrtum im Tatsächlichen (Ursache einer Schimmelpilzbildung).
  - Nach § 276 BGB: Vorsatz + Fahrlässigkeit zu vertreten.
  - Bei Anwendung verkehrsüblicher Sorgfalt erkennbar, dass Ursache im eigenen Wohnverhalten
    - wg. Haltens mehrerer Katzen, die nicht raus sollten, wenig gelüftet,
    - wg. 2 Aquarien + 1 Terrarium mit Schlangen erhöhte Luftfeuchtigkeit.
- ➔ Fahrlässig, Ursache nicht im eigenen Wohnverhalten zu sehen.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Ordentl. Kündigung nach § 573 II Nr. 1 BGB

Zahlungsverzug bei welcher Höhe + welcher Dauer = nicht unerhebliche schuldhaftes Pflichtverletzung, § 573 II Nr. 1 BGB?

- Eindeutig, wenn auch fristlose Kündigung möglich.

Im Übrigen **streitig**:

- mindestens wie bei fristloser (Blank in S-F, 10. A., § 573 Rn. 27; Häublein in Mü-Ko, 6. A., § 573 Rn. 59),
- nach Einzelfall jeder Rückstand, auch unterhalb des Betrages einer Monatsmiete und kürzer als einen Monat (Schmid, DWW 1982, 77 (84); Grapentin in Bub/Treier, 3. A., Rn. IV 64),

→ ...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- h. M.: erforderlicher Rückstand mindestens 1 Monatsmiete + Verzugsdauer von mindestens 1 Monat (LG Wiesbaden, NZM 2003, 713; Palandt-Weidenkaff, 71. A., § 573 Rn. 16).
- **BGH, Urt. v.11.10.2012, VIII ZR 107/12:**
  - Auch unterhalb der Grenzen des § 543 III Nr. 2 BGB muss ordentliche Kündigung möglich sein.
  - Aber **nicht** jeder geringfügige oder nur kurzfristige Zahlungsverzug = nicht unerhebliche Pflichtverletzung.
  - Anlehnung an h.M.: Erheblichkeitsgrenze nicht überschritten, wenn Rückstand  $\leq$  1 Miete + Verzugsdauer  $<$  1 Monat.  
→ ...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Leitsatz:

*Eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist auch unterhalb der für die fristlose Kündigung geltenden Grenze des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB möglich.*

*Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters liegt jedoch nicht vor, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt.*



Breiholdt Nierhaus Schmidt

## Kündigung nach § 573 II Nr. 1 BGB

Fall: V klagt auf Räumung nach fristloser Kündigung  
wg. Zahlungsverzugs.

Kündigung unwirksam, da öff. Stelle binnen 2 Monaten  
nach Klagerhebung alle Rückstände ausgleicht.

V kündigt fristgemäß, weil zahlungsunfähiger M die im  
für erledigt erklärten Räumungsprozess angefallenen  
Verfahrenskosten – trotz Vollstreckung - nicht ausgleicht.

V erhebt Räumungsklage.

BGH, Urt. v.14.07.2010, VIII ZR 267/09



**Breiholdt Nierhaus Schmidt**

Lösung nach BGH: ohne Erfolg, Kündigung unwirksam, da kein berechtigtes Interesse gem. § 573 II Nr. 1 BGB.

- Nichtzahlung der Verfahrenskosten = Verletzung mietvertraglicher Pflichten.
- Pflichtverletzung aber nicht erheblich.
- Zweck der Schonfristregelung des § 543 II 1 Nr. 3 BGB: Vermeidung von Obdachlosigkeit finanziell schwacher M.
- Verfehlt, wenn Kündigungsmöglichkeit bei Nichtzahlung Verfahrenskosten, die bei Schonfristzahlung nicht auszugleichen sind.



## Störung Hausfrieden, §§ 543 I, 569 II BGB

(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 I liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

I. v. m. § 578 II BGB auch bei **Geschäftsräumen!**

## Nachhaltige Stör. Hausfrieden - allgemein

- Fristlose Kündigung bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens.
- Hausfrieden = Erfordernis gegenseitiger Rücksichtnahme, das das Zusammenleben mehrerer Personen in einem Haus erst erträgl. macht.
- ➔ Verhalten jeder Partei so, dass kein anderer mehr als unvermeidl. gestört.
- § 569 II BGB (+), wenn M diese selbstverständlichen Gebote gegenseitiger Rücksichtnahme schwerwiegend verletzt.
- Nachhaltig = schwerwiegend.  
I.d.R. reichen kurze, einmalige Störungen nicht.

## Exkurs: Abmahnung + fristlose Kündigung

### § 543 III BGB

Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser **Abmahnung** zulässig. Dies gilt **nicht**, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung offensichtl. keinen Erfolg verspricht,
2. die sofortige Kündigung aus bes. Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
3. ....



# Abmahnung + fristgemäße Kündigung

§ 573 I 1 BGB:

Der V kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

§ 573 II Nr. 1 BGB:

Ein berechtigtes Interesse des Vs an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der M seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,

...



- **Streitig**, ob Abmahnung vor ordentl. Kündigung erforderlich.
- Ordentl. Kündigung eines MV über Wohnraum wg. schuldhafter nicht unerheblicher Vertragsverletzung des M (§ 573 I, II Nr. 1 BGB) setzt **nicht Abmahnung** des M durch V voraus.
- Aber: Abmahnung ausnahmsweise dann bedeutsam, wenn erst ihre Missachtung durch M seiner Vertragsverletzung das für die Kündigung erforderliche Gewicht verleiht.

BGH, Urt. v. 28.11.2007, VIII ZR 145/07



## Hier kündigt der Mieter ...

- Bedrohung der M durch V sowie unsachliche Äußerungen können wichtiger Grund sein.
- V: „Mieter, die nicht zahlen, müsste man echt einen Kopfschuss geben“. M lächelt V an + antwortet, dass dann ja erst recht keine Miete mehr gezahlt werden würde. Darauf V: „Stimmt auch wieder, dann schieß ich eben ins Knie.“
- Hier kein wichtiger Grund, weil M erst 17 Tage später fristlos kündigt und selbst Äußerungen nicht so ernst genommen hat.  
LG Lübeck, Urt. v. 21.02.2012, 17 O 208/11



Breiholdt Nierhaus Schmidt

# Hausfrieden – Beleidigung

## Ungewöhnliches aus dem Süden der Republik

Eine fristlose Kündigung mit der Begründung, der Mieter habe den Vermieter gegenüber Dritten als "Arschloch" und "Drecksau" bezeichnet, ist unbegründet, weil heute zunehmend Ausdrücke der Fäkalsprache in den allgemeinen Sprachgebrauch insbesondere bei Theater, Film und Fernsehen sowie in der Literatur Einzug gehalten haben.

AG Nürnberg, Urt. v. 11.05.1994, 26 C 4676/93, DWW 1996, 87



## Hausfrieden – Bedrohung von Zeugen

- M weiß, dass Mitmieter als Zeuge im Prozess gegen ihn wg. div. Störungen des Hausfriedens benannt ist.
- Hängt nachts an dessen Tür Tüte mit Räumungsklage und Klag-erwiderung, beschmiert mit mit Blut verwechselbarem Ketchup.
- Auch einmaliger Einschüchterungsversuch (Bedrohungshdlg.) reicht ≠ bloß ungebührliches Verhalten.
- Muss V (auch ohne Abmahnung) nicht hinnehmen trotz 40 Jahre MV.

LG München I, Urt. v. 10.10.2012, 14 S 9204/12, NZM 2013, 25



## Hausfrieden – Körperverletzungen in Berlin

Fall: Im Rahmen der Vollstreckung eines Titels auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen schlug M fünfmal mit den Fäusten auf einen von der V beauftragten Handwerker ein (2 Treffer im Gesicht → Platzwunde, 3 Treffer am linken Oberarm und Brustkorb → Prellungen).  
V kündigte fristlos wg. einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens.

LG Berlin, Urt. v. 26.06.2008, 67 S 337/07, GE 2008, 1052



Lösung nach LG Berlin: Kündigung ist wirksam!

- Abmahnung entbehrlich.
- Anderenfalls hätte „der M sozusagen eine Gewalttätigkeit frei“.
- *„Bei einer Tätlichkeit, insbesondere bei einer Körperverletzung, muss einem Mieter die Verwerflichkeit seines Verhaltens nicht erst durch eine Abmahnung vor Augen geführt werden. Die Unzulässigkeit einer solchen Verhaltensweise kann als bekannt vorausgesetzt werden. Sie ergibt sich aus dem Strafgesetzbuch.“*



## Hausfrieden – Körperverletzungen in HH

- Wenn der langjährige Mieter aufgrund einer nicht auszuschließenden situationsbedingten Entgleisung dem Hauswart des V mit einem Faustschlag eine 1,5 cm lange Platzwunde auf der Unterlippe zufügt, stellt dies noch keinen (wichtigen) Grund für eine fristlose oder ordentliche Kündigung dar.
- Es fehlt an der Nachhaltigkeit der Störung.

LG Hamburg, Beschluss v. 14.04.2008, 307 T 22/08, BeckRS 2009, 21222



## Belästigung durch psychisch Kranken

Fall: M steht unter Betreuung (auch Wohnungsangelegenheiten) wg. chronisch rezidivierenden Psychose aus dem schizophrenen Formenkreis → psychische Dekompensation: M schüttet Wasser aus Eimer in Hof und Urin aus Eimer in Garten → unerträgliche Geruchsbelästigungen.  
→ Beschwerden der Mitbewohner, derentwegen V fristlose + hilfsweise fristgemäße Kündigung erklärt.

Räumungsklage.

AG Düren, Urt. v. 22.09.2010, 47 C 117/10, WuM 2010, 627



Lösung nach AG Düren: Ohne Erfolg des V, da Kündigung unwirksam:

- Fristgem. scheitert an „**schuldhaft** nicht unerhebl. Pflichtverl.“.
- Fristlose scheitert an Abwägung: Störung Hausfrieden durch Geruchsbelästigung: (+)
- Aber Wertentscheidung GG: niemand wg. Behinderung (Krankheit) benachteiligt + Schutz der eigenen Whg. bes. Stellenwert bei psych. Kranken.
- Belästigungen durch Uringeruch wiegen nicht schwerer als Interessen des kranken M.



## Aber ...

Die außerordentliche fristlose Kündigung des Wohnungsmietvertrags aus wichtigem Grund kann auch gegenüber dem schuldlos handelnden Mieter, der durch sein Verhalten den Hausfrieden nachhaltig stört, erklärt werden.

Die Belange des Mieters sowie des Vermieters sind dabei abzuwägen, die Wertentscheidungen des Grundgesetzes sind im Erkenntnisverfahren zu berücksichtigen.

BGH, Urt. v. 08.12.2004, VIII ZR 218/03



## Beschimpfungen etc. durch Kranken

Fall: M steht unter Betreuung wg. paranoid-halluzinatorischen Schizophrenie. Diverse Abmahnungen + Kündigungen wg. Vorfällen wie: „Im Haus sind alles Verbrecher und Gangster, ein Labor ist da oben, da wird man vergast. Die Köpfe von denen abhacken, die Köpfe abhacken.“ ,  
Zur Mitbewohnerin, die um Ruhe bat: „Blöde Kuh, ich schlag dir den Schädel ein, ich schlag euch allen den Schädel ein mit der Leiter.“

→ ...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Zur erneut um Ruhe bittenden Mitbewohnerin: „Hau ab, alte Eule, ich schlag Dir den Schädel ein.“

Zur Polizei: „verpisst Euch, Verbrecher einsammeln, die Alte nebenan mitnehmen.“

Polizei öffnete Tür mit Unterstützung der Feuerwehr, wobei Möbelstücke, mit denen der Eingang verbarrikadiert war, geräumt. M im Krankenwagen abtransportiert.

V kündigt fristlos + erhebt Räumungsklage.

AG Berlin-Wedding, Urt. v. 25.06.2013, 7 C 148/12,  
GE 2013, 1070



Lösung nach AG Berlin-Wedding: Räumungsklage hat Erfolg!

- Tb. §§ 543 I, 569 II BGB verschuldensunabhängig, aber Verschulden von wesentl. Bedeut. im Rahmen der Abwägung.
- Zugunsten M: sein Alter (74 J.) + in Whg. von Geburt an, sowie Erkrankung → erhöhtes Maß an Toleranz von V + übrige M.
- Maß dessen, was Einzelner zugunsten eines Kranken zu tragen verpflichtet ist, hier überschritten.
- Whg. ist auch für übrige M schützenswerter Rückzugsraum.
- Massive Auswirkungen der Krankh. nicht länger durch Einzelne, sondern durch staatl. Gemeinwesen zu tragen.



## Keine Lösung: der Zaun im Treppenhaus

Fall: Zwischen M und gegenüber wohnendem M 1 kommt es zu Streit wg. Lüftung des Treppenhauses.

V errichtet 1,80 m hohen Gartenzaun im Treppenhaus, so dass M nur noch über 1,20 m breiten Gang zu seiner Whg. + nicht mehr nach gegenüber + zu Lüftungsklappen/Fenstern gelangen kann.

M verklagt V auf Entfernung Gartenzaun.

AG Elmshorn, Urt. v. 25.01.2013, 51 C 180/12, NZM 2013, 578

Lösung nach AG Elmshorn: mit Erfolg!

- Allg. Meinung: Mietern steht Mitbenutzungsrecht an Gemeinschaftsflächen (Hof, Hausflur, Treppenhaus) zu.
- Entzieh. = Verletz. Gebrauchsgewährungspflicht, § 535 I BGB.
- Lüften (Öffnen und Schließen von Fenstern) im Treppenhaus vom vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung umfasst.
- Bei Streit zwischen Mietern: Aufstellung Lüftungsordnung, deren Einhaltung mit mietvertraglichen Mitteln – und nicht durch Selbsthilfe i. F. des Aussperrens einzelner – durchzusetzen ist.



## Der praktisch veranlagte Mieter

Fall: In MV über Haus Klausel, Besichtig. nach vorheriger Ankündig. wg. „Überprüfung des Wohnungszustands“.  
2009: 2 gerichtl. Verfahren über Besichtigungsrecht V'in.  
Termin zwecks Inaugenscheinnahme Rauchwarnmelder, V'in versuchte gesamtes Haus zu besichtigen.  
Nach erfolgloser Aufforder. M's, Haus zu verlassen, umfasste M den Oberkörper V'in + trug sie vor Tür. →  
V'in erklärt fristlose, hilfsweise fristgem. Kündig. + erhebt Räumungsklage.

BGH, Urt. v. 04.06.2014, VIII ZR 289/13

Lösung nach BGH: ohne Erfolg!

- Fristlose Kündigung gem. § 543 I 2 BGB unwirksam.
- Offen gelassen, ob das in demütigender Weise aus Haus tragen der V'in allein wichtiger Grund sein kann.
- Nach Abwäg. keine Unzumutbark. Vertragsfortsetz., da V'in mietvertragl. Rücksichtnahmepflicht verletzt + so Verhalten M provoziert.
- Besichtig. nur wg. Rauchwarnmeldern + kein weiteres Besichtig'sR , da Klausel in MV wg. unangemessener Benachteilig. unwirksam. → ...



- Whg. - Schutz des Art. 13 I GG: Recht, in diesen Räumen "in Ruhe gelassen zu werden".
- Widerspruch bei anlasslosem BetretungsR. → Klausel unwirks..
- Nebenpflicht des M, V nach entsprechender Vorankündigung Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, nur wenn hierfür konkreter sachl. Grund, zum Beispiel aus der Bewirtschaftung des Objektes (Kontrolle RWM).



## Der praktisch veranlagte Vermieter

Fall: V wusste, dass M ab 19.02.2005 ortsabwesend, von Familie als vermisst gemeldet und dass Polizei Wohnung 2 mal aufgebrochen hatte.

Wegen rückständiger Miete März und April 2005 fristlose Kündigung am 20.04.2005 in Wohnungsbriefkasten.

Am 19.05.2005 öffnet V Wohnung und nimmt sie in Besitz. Einige Gegenstände eingelagert, andere entsorgt.

M kommt zurück und verklagt V auf Schadenersatz in Höhe von ca. 62.000 €.

BGH, Urt. v. 14.07.2010, VIII ZR 45/09

→ ...



Lösung nach BGH: evtl. mit Erfolg – Sache zurückverwiesen!

- Eigenmächtige Inbesitznahme ohne Titel
- = verbotene Eigenmacht i.S.d. § 858 Abs. 1 BGB, es sei denn erkennbare Besitzaufgabe,
- = unerlaubte Selbsthilfe gemäß § 229 BGB → Schadenersatz aufgrund verschuldensunabhängiger Haftung gemäß § 231 BGB.
- V trifft eine Obhutspflicht hinsichtlich der widerrechtlich in Besitz genommenen Gegenstände. → ...



- Entsorgung = Verletzung dieser Pflicht → Schadenersatz für entsorgte Gegenstände.

### **Problem Schadenshöhe:**

- Grundsatz: Kläger muss Schadenshöhe mindestens so darlegen und beweisen, dass Gericht schätzen kann (§ 287 ZPO).
- Hier: zu Obhutspflicht gehört auch Pflicht, Interessen des Ms zu wahren und ihm seine Ansprüche zu sichern. → ...

→ Anfertigung aussagekräftigen Verzeichnisses der in Besitz genommenen Gegenstände + SV-Schätzung des jeweiligen Wertes.

Entbehrlich, wenn offenkundig verbrauchte und ersichtlich wertlose Sachen, an deren Dokumentierung M auf 1. Blick kein Interesse hat.

- Verletzung dieser Inventarisierungs- und Schätzpflcht  
→ Schadenersatzanspruch. → ..



- Ausgleich des Schadens, den M dadurch erleidet, dass er bei der (widerrechtlichen) Inbesitznahme hinsichtlich Bestand, Zustand und Wert seiner Sachen in Beweisnot geraten ist.
- Schadensausgleich durch Beweislastumkehr: V darlegungs- und beweisbelastet, in welchem Umfang Bestand, Zustand und Wert der in Besitz genommenen Sachen von den Angaben des Ms in seiner Schadensberechnung abweichen, soweit diese Angaben plausibel sind.

## Der unbekannte neue Mieter

### **Fiktiver Fall:**

Whg. vermietet an Ehemann M. Am Tag der Verkünd. des Scheidungsbeschlusses teilen M + F dem V mit, dass Whg. der F überlassen werden soll.

½ Jahr später sind 3 Monatsmieten rückständig.

V kündigt gegenüber F fristlos wg. Zahlungsverzuges + erhebt Räumungsklage gegen F in Unkenntnis dessen, dass F gegen Ehescheidung Rechtsmittel eingelegt hat + Rechtsmittelverfahren noch läuft.

**Tatsächliche** Rechtslage: ...

## Dunkelnormen: § 1568a I BGB ...

### § 1568a BGB Ehwohnung

(seit 01.09.2009: Ablös. für HausratsVO)

- (1) Ein Ehegatte kann verlangen, dass ihm der andere Ehegatte anlässlich der Scheidung die Ehwohnung überlässt, wenn er auf deren Nutzung unter Berücksichtigung des Wohls der im Haushalt lebenden Kinder und der Lebensverhältnisse der Ehegatten in stärkerem Maße angewiesen ist als der andere Ehegatte oder die Überlassung aus anderen Gründen der Billigkeit entspricht.

→ ...

## ... und § 1568a III BGB

- (3) Der Ehegatte, dem die Wohnung überlassen wird, tritt
1. zum Zeitpunkt des Zugangs der Mitteilung der Ehegatten über die Überlassung an den Vermieter oder
  2. mit Rechtskraft der Endentscheidung im Wohnungszuweisungsverfahren an Stelle des zur Überlassung verpflichteten Ehegatten in ein von diesem eingegangenes Mietverhältnis ein oder setzt ein von beiden eingegangenes Mietverhältnis allein fort.  
§ 563 Absatz 4 gilt entsprechend.



**Breiholdt Nierhaus Schmidt**

**Ich habe fertig!**

**Und in Hamburg sacht man  
Tschüüüs ...**