

Nichteheliche Lebenspartner aufgepasst – muss einer der beiden Partner die Wohnung dauerhaft verlassen, muss auch der andere Partner die Wohnung räumen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Köln (AG Köln) vom 21.04.2020, 210 C 119/19

I.

Die nichteheliche Lebensgemeinschaft ist eine heutzutage neben der Ehe weit praktizierte Form des Zusammenlebens. Bei der nichtehelichen Lebensgemeinschaft bestehen aber zwischen den Partnern keine rechtlichen Beziehungen von Gesetzes wegen. Die Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft müssen diese vielmehr selbstständig begründen. Die hierin liegenden Gefahren werden durch die besprochene Entscheidung des AG Köln verdeutlicht.

II.

Die Klägerin ist Alleineigentümerin einer Wohnung in Köln. In dieser lebte sie zusammen mit dem Beklagten in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft. Seit September 2018 liegt die Klägerin im Wachkoma. Für sie besteht eine Betreuung. Die Betreuerin hat den Beklagten aufgefordert die Wohnung zu verlassen und Nutzungsentschädigung zu zahlen.

Das AG Köln hat dieser Klage weitgehend stattgegeben. Der Beklagte habe mit der Klägerin gerade keinen wie auch immer gearteten Vertrag geschlossen, vielmehr beruhe die Einräumung des Mitbesitzes an der Wohnung alleine auf tatsächlichem Verhalten. Durch den dauerhaften Verbleib der Klägerin in einem Heim sei die Grundlage dafür, dass der Beklagte in der Wohnung verbleiben dürfe entfallen. Er müsse diese daher räumen und bis zur Räumung eine an der ortsüblichen Vergleichsmiete der Stadt Köln sich orientierende Nutzungsentschädigung zahlen.

III.

Die Entscheidung des AG Köln verdeutlicht die Gefahren die innerhalb einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft bestehen können. Der Beklagte hatte im vorliegenden Fall kein eigenständiges Besitzrecht an der Mietwohnung, vielmehr war seine Stellung vollständig von der Klägerin abgeleitet. Nach dem AG Köln entfiel diese Position mit dem dauerhaften Umzug der Klägerin in ein Heim für betreutes Wohnen.

Diese Gefahr kann sich nicht nur ergeben, wenn einer der Partner in einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft Alleineigentümer der Wohnung ist. Nicht selten ziehen Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft in einer Wohnung zusammen, es wird aber nur einer der beiden Partner der nichtehelichen Lebensgemeinschaft formell Mieter.

Beispiel: V und M haben einen Mietvertrag über eine Wohnung in Köln geschlossen. M geht mit N eine nichteheliche Lebensgemeinschaft ein und zieht in deren Mietwohnung mit deren Billigung.

Auch hier wäre nach den Grundsätzen die das AG Köln aufgestellt hat N verpflichtet, bei endgültigem Auszug der M die Wohnung zu räumen.

Schließlich ist auch an den Fall zu denken, dass die Klägerin im vorliegenden Fall nicht nur in ein Wachkoma gefallen, sondern verstorben wäre. Im Beispielfall wäre N als Person, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt hat berechtigt in den Mietvertrag einzutreten. War aber wie in der besprochenen Entscheidung des AG Köln der verstorbene Partner der nichtehelichen Lebensgemeinschaft Eigentümer der Wohnung wäre der überlebende Partner der nichtehelichen Lebensgemeinschaft wiederum rechtlich schutzlos. Er könnte gegenüber den Erben kein weitergehendes Besitzrecht geltend machen.

IV.

Die besprochene Entscheidung des AG Köln unterstreicht, dass für Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft Regelungsbedarf bestehen kann. Damit keiner der beiden Partner nach einem Unfall/Tod des anderen Partners womöglich gegen Willen des verunglückten / verstorbenen die gemeinsam bewohnte Wohnung verlassen muss, sollten Regelungen getroffen werden. Hierzu sollte anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.