

Die gemeinsame Wohnung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft

Ist die Aufnahme des Lebensgefährten ohne Eintritt in den Mietvertrag ein Problem für den Vermieter?

Arzte, die Eigentümer von vermieteten Immobilien sind, kennen diese Frage, weil sie immer wieder auftaucht. Ein Mieter, der schon länger Ihre Wohnung bewohnt, regelmäßig seine Miete zahlt und sich gut in die Mietergemeinschaft eingefügt hat, möchte nun, dass seine Freundin zu ihm zieht. Die Wohnung ist groß genug, die höheren Betriebskostenvorauszahlungen sind auch kein Thema. Doch der Vermieter hätte natürlich gerne, dass die Freundin auch in den Mietvertrag aufgenommen wird, um bei eventuell auftretenden Mietschulden einen weiteren Schuldner in Anspruch nehmen zu können. Die Rechtslage sieht jedoch anders aus.

Hat der Mieter einen Anspruch auf Aufnahme seiner Freundin in die Wohnung?

Die Überlassung einer Wohnung zum Gebrauch ist persönlicher Natur, das heißt: sie erfolgt an den Mieter persönlich. Dieser ist daher ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die Wohnung oder Teile davon einem Dritten zu überlassen. Nicht um Dritte handelt es sich bei Angehörigen, die in den Haushalt des Mieters eingegliedert sind, also insbesondere Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner, Kinder und das Hauspersonal. Verneint wird das überwiegend für weitere Familienangehörige und den Lebensgefährten.

Die Aufnahme eines Lebensgefährten in die Wohnung bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Auf die Erlaubnis des Vermieters hat der Mieter einen Anspruch, wenn für ihn nach

Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse entstanden ist. Für die Bewertung des Interesses als „berechtigtes“ ist in besonderem Maße zu beachten, dass der Entschluss, in Gemeinschaft mit anderen zu leben, als Teil des allgemeinen Persönlichkeitsrechts den Schutz der Grundrechte genießt. Hierzu gehört grundsätzlich auch die Entscheidung des Mieters, sein Privatleben innerhalb der eigenen vier Wände nach seinen Vorstellungen zu gestalten, und zwar auch dann, wenn er mit Dritten eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft bilden möchte. Dies gilt grundsätzlich unterschiedslos für gleich- und verschiedengeschlechtliche Partnerschaften.

Das Interesse des Vermieters wird dadurch gewahrt, dass er Gründe angeben kann, die ihm persönlich die Aufnahme des Lebensgefährten als unzumutbar erscheinen lassen. Bei schwerwiegender Unzumutbarkeit kann er die erbetene Einwilligung zu recht verweigern. Unzumutbarkeitsgründe können z.B. Überbelegung und wichtige Gründe in der Person des aufzunehmenden Lebensgefährten sein.

Zusätzliche Einschränkungen der Unzumutbarkeit für den Vermieter können sich auch aus dem Zweck der Vermietung ergeben. Wurden die Wohnräume an eine aus drei Personen bestehende Lebensgemeinschaft vermietet, so ist von vorneherein die Möglichkeit des Wechsels der Vertragspartner vereinbart. Für den Vermieter ist insbesondere bei einer Alterswohngemeinschaft bei Vertragsabschluss ohne weiteres ersichtlich, dass die einzelnen Mieter nur zeit-

lich begrenzt in der Wohnung bleiben werden. Allerdings ist auch insoweit die Zustimmung des Vermieters zum vertragsgemäßen Wechsel eines Mieters erforderlich.

Anders als bei einer Vermietung an Wohngemeinschaften, die aus mindestens drei Personen bestehen, muss der Vermieter bei einer Vermietung an ein nichteheliches bzw. nicht eingetragenes Paar nicht mit einem Ausscheiden eines Mieters rechnen. Insofern ist das „Auswechseln“ des Lebensgefährten als Mieter nur im Wege der Vertragsänderung, der sämtliche beteiligten Personen zustimmen müssen, möglich.

Fazit: Es besteht keine freie Entscheidungsbefugnis des Vermieters im Rahmen der Erlaubnispflicht hinsichtlich der Aufnahme eines gleich- oder verschiedengeschlechtlichen Lebensgefährten.

Wie sieht es mit der Aufnahme des Partners in den Mietvertrag aus?

Allein durch die Aufnahme in die von dem anderen Partner gemietete Wohnung wird der hinzukommende Partner nicht Partei des Mietvertrages. Es entsteht auch kein Untermietverhältnis. Ein Anspruch des Vermieters gegenüber dem bisherigen Mieter und dem aufgenommenen Partner, dass letzterer ebenfalls Mietpartei wird, besteht nicht. Den Beteiligten steht es allerdings frei, einvernehmlich durch dreiseitigen Vertrag eine Anpassung des Mietverhältnisses an die neue Situation vorzunehmen.

Miet- und Nebenkosten- erhöhung – wie ist am besten vorzugehen?

Ist dem Vermieter die Überlassung eines Teils der Wohnung an einen Dritten nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt. Ein Anspruch des Vermieters auf Erhöhung der Miete infolge der Aufnahme eines Lebensgefährten ist aber zu verneinen.

Jedoch kann der Vermieter die verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Heizung, Wasser, Strom, Abwasser) erhöhen, wenn diese nicht ohnehin nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine sogenannte Bruttomiete, die die verbrauchsabhängigen Nebenkosten beinhaltet, vereinbart wurde.

Die Lebenspartner trennen sich – wie geht es weiter?

Haben die Partner einer faktischen Lebensgemeinschaft eine Mietwohnung gemeinsam angemietet, hat jeder Beteiligte auch nach einer Trennung einen eigenen Anspruch auf Verbleiben in der Wohnung. Dieser Anspruch richtet sich auch gegen den Mitmieter. Eine Regelung hinsichtlich der Auseinandersetzung der gemeinsamen Wohnung ist nur über eine Einigung möglich.

Ist nur ein Partner Mieter, kann er nach einer Trennung vom anderen die Räumung der Wohnung und die Einräumung des Alleinbesitzes verlangen. Dies kann allerdings nicht durch einen „Hinauswurf“ erfolgen. Ein gegen den Partner erwirktes Räumungsurteil bedarf der gesetzlichen Räumungsvollstreckung.

Den Lebensgefährten bleibt es unbenommen, in einem Partnerschaftsvertrag für den Fall einer Trennung

die Übernahme der Wohnung durch einen Partner zu vereinbaren. Sofern dies nicht derjenige ist, der ohnehin die Wohnung allein gemietet hat, ist hierzu wiederum die Zustimmung des Vermieters erforderlich.

Auch für die Dauer eines eventuellen Getrenntlebens vor einem endgültigen Ende oder einer Wiederaufnahme der Beziehung kann vertraglich die Nutzung der Wohnung räumlich oder personell geregelt werden. Da es sich nur um einen vorübergehenden Zustand handeln wird, kann sich – anders als für die Zeit nach Beendigung der Lebensgemeinschaft – die Vereinbarung auf das Innenverhältnis der Partner beschränken. Eine Änderung des Vertrages mit dem Vermieter ist nicht angezeigt.

Tod eines Partners – und jetzt?

Ein Mietverhältnis über Wohnraum, das beide Lebensgefährten abgeschlossen haben, wird beim Tode eines von ihnen mit dem überlebenden fortgesetzt. Stirbt jedoch der Lebensgefährte, der allein eine Wohnung gemietet hat, kann der Lebensgefährte in das Mietverhältnis eintreten. Voraussetzung ist zunächst, dass er mit dem verstorbenen Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt hat. Dies kann auch der Fall sein, wenn bei Aufnahme des Lebensgefährten der Tod des Mieters wegen einer schweren Erkrankung schon absehbar ist. Entscheidend ist der Mittelpunkt der gemeinsamen Lebens- und Wirtschaftsführung.

Ferner darf keine vorrangig eintrittsberechtigte Person wie ein Ehegatte oder Lebenspartner, der mit dem Verstorbenen ebenfalls einen gemeinsamen Haushalt geführt hat, vorhanden sein. Dies ist bereits bei einem Getrenntleben nicht mehr der Fall. Deshalb kann eine diesbezügliche Kollision nur bei einer praktizierten „Dreierpartnerschaft“ eintreten. Gleichrangig mit dem Lebensgefähr-



Dr. jur.
Frank A. Stebner
(Salzgitter).

ten treten Kinder und andere Familienangehörige, die im gemeinsamen Haushalt leben, in das Mietverhältnis ein. Eine abweichende Vereinbarung im Mietvertrag ist unwirksam. Nur ein gemeinsamer Mietvertrag kann dies regeln. Die Problemfelder zu diesem Thema sind recht umfassend, sodass die individuelle Konstellation rechtlich geprüft werden muss, um die Handlungsmöglichkeiten für den Vermieter zu eruieren. ◀

Verfasser: Dr. jur. Frank A. Stebner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Medizinrecht, Salzgitter. www.drstebner.de

Buchempfehlung

Die Anzahl der nichtehelichen Lebensgemeinschaften steigt. Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Notar in Regen, ist Autor des jetzt in 5. vollständig überarbeiteter Auflage 2014 vorliegenden Buches „Nichteheliche Lebensgemeinschaft“. Das Buch beschäftigt sich umfassend mit allen Aspekten der nichtehelichen Lebensgemeinschaft, unter anderem auch mit der Wohnungsmiete. Zwar ist es ein juristisches Buch, kann jedoch allen, die selbst eine nichteheliche Lebensgemeinschaft führen oder mit ihr zu tun haben, sehr empfohlen werden.

Herbert Grziwotz
**Nichteheliche
Lebensgemeinschaft**

5. Auflage
München 2014, C.H. Beck,
436 Seiten, 59,-- €,
ISBN 978-3-406-62486-5.

