

## BGH-URTEIL ÜBER DIE AUFNAHME EINES LEBENSGEFÄHRTEN IN EINE MIETWOHNUNG

11.12.2003      Fachinformation

Die Aufnahme eines Lebensgefährten in eine Mietwohnung bedarf grundsätzlich der Erlaubnis des Vermieters. Der BGH hat durch Urteil vom 5. November 2003 – VIII ZR 371/02 – entschieden, dass der Mieter für die Aufnahme eines Lebensgefährten in eine gemietete Wohnung der Erlaubnis des Vermieters bedarf. Gleichzeitig hält er aber fest, dass auf die Erteilung der Erlaubnis im Regelfall ein Anspruch besteht. Der BGH hat damit eine grundsätzliche Entscheidung zu der immer wieder umstrittenen Frage getroffen, ob der Mieter in der Wohnung im Regelfall der Erlaubnis des Vermieters bedarf, wenn er seinen Lebensgefährten in die Wohnung aufnehmen will oder nicht. In dem entschiedenen Fall hatte die Mieterin ihren Lebensgefährten in die gemietete Wohnung aufgenommen. Dies teilte sie dem Vermieter schriftlich mit. Der Vermieter forderte sie auf, das Geburtsdatum und die frühere Anschrift des Lebensgefährten anzugeben. Das lehnte die Mieterin ab. Der Vermieter verweigerte daraufhin die Zustimmung zur Mitbenutzung der Mietwohnung durch den Lebensgefährten. Die Mieterin erhob nachfolgend Feststellungsklage, um klären zu lassen, ob sie berechtigt ist, ohne die Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch der gemieteten Wohnung dem Lebensgefährten mit zu überlassen. Das AG hatte die Klage der Mieterin als unzulässig abgewiesen. In der Berufungsinstanz war dieses Urteil aufgehoben worden und das LG Frankfurt a.M. hatte festgestellt, dass die Mieterin berechtigt sein, ohne Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch der gemieteten Wohnung dem Lebensgefährten zu überlassen. Auf die vom Vermieter eingelegte Revision hin, hatte der BGH das Urteil des LG Frankfurt a.M. aufgehoben und die Feststellungsklage als unbegründet zurückgewiesen. Der BGH führt zur Begründung aus, dass auch nach der Modernisierung des Mietrechts durch das am 1. September 2001 in Kraft getretene Mietrechtsreformgesetz von dem Grundsatz auszugehen sei, dass der Mieter ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt sei, den Gebrauch der Mietsache, z.B. einer gemieteten Wohnung, einem Dritten zu überlassen (§ 540 Absatz 1 Satz 1 b BGB). Er stellt weiter klar, dass für den Bereich des Wohnungsmietrechtes auch der Lebensgefährte als „Dritter“ im Sinne § 540 Absatz 1 Satz 1 BGB – anders als Familienangehörige oder Besucher des Mieters – anzusehen sei. Hiervon sei auch der Gesetzgeber bei der Überarbeitung des Mietrechtes ausgegangen. Den berechtigten Belangen des Mieters wiederum trage das Gesetz allerdings dadurch Rechnung, dass nach § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB dem Mieter ausdrücklich ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis des Vermieters zur Aufnahme eines Dritten in die gemietete Wohnung eingeräumt werde. Ein solcher bestehe, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse daran habe. Der BGH führt weiter aus, dass der – auf höchst persönlichen Motiven beruhende und deshalb nicht mehr zu begründende – Wunsch des Mieters, eine nichteheliche Lebensgemeinschaft zu begründen oder fortzusetzen in aller Regel ausreiche, um ein derartiges berechtigtes Interesse an der Aufnahme des Dritten in die Wohnung darzulegen. Der Vermieter wiederum könne die Erlaubnis nur versagen, wenn die Mitbenutzung der Wohnung durch die weitere Person für ihn, etwa wegen einer Überbelegung der Wohnung unzumutbar sei. Hiermit wurde eine für die Wohnungsunternehmen wichtige Entscheidung für die Praxis getroffen. Künftig können diese gestützt auf die neue Rechtsprechung grundsätzlich die Angaben des Mieters zu der Person des Lebenspartners verlangen. Klargestellt sei allerdings auch, dass nur in Ausnahmefällen eine derartige Aufnahme in die Wohnung abgelehnt werden kann. Dies bedeutet allerdings nicht, dass der Lebenspartner damit auch gleichzeitig Mietvertragspartei wird. Hierfür bedarf es einer weitergehenden vertraglichen Vereinbarung zwischen Mieter, Vermieter und dem Lebenspartner. Ob dies gewollt ist, ist im Einzelfall zu entscheiden. Die Entscheidung kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Es liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. BGH Urteil vom 05.11.2003

### Downloads

---

DB62\_22-03%20aufn%20lebensgef

162

PDF

