

Gesetzentwurf

des Abgeordneten Volker Beck (Köln) und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Gesetzes zum Eintritt des hinterbliebenen Haushaltsangehörigen in den Mietvertrag

A. Problem

Nach dem Tod des Mieters wird von Vermietern oftmals die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem gleichgeschlechtlichen Lebenspartner nicht akzeptiert. Gerade für viele schwule Lebensgemeinschaften ist dies aufgrund von AIDS ein großes Problem. Gemäß § 569a BGB treten mit dem Tod des Mieters nur der im gemeinsamen Hausstand lebende Ehegatte oder andere Familienangehörige, die einen gemeinsamen Hausstand mit dem verstorbenen Mieter geführt haben, in den Mietvertrag ein. Diese Regelung kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zwar für heterosexuelle nichteheliche Lebenspartner oder Lebenspartnerinnen analog angewandt werden, andere Formen des Zusammenlebens sind davon aber nicht umfaßt. Das bedeutet eine gravierende Erschwernis für gleichgeschlechtliche Paare aber auch für andere Formen des Zusammenlebens, z.B. für Wohngemeinschaften älterer Menschen.

B. Lösung

Das Eintrittsrecht in den Mietvertrag wird erweitert. Es steht künftig jeder Person zu, mit der der Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt hat. Damit sind neben Familienangehörigen auch nichteheliche heterosexuelle und gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften sowie weitere Formen des Zusammenlebens vom gesetzlichen Schutz umfaßt.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

Entwurf eines Gesetzes zum Eintritt des hinterbliebenen Haushaltsangehörigen in den Mietvertrag

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. § 569 a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Andere Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen (Haushaltsangehörige), treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte in das Mietverhältnis eintritt. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend; hat der Mieter mit mehreren Personen einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt, so kann jeder Haushaltsangehörige die Erklärung für sich abgeben. Sind mehrere Haushaltsangehörige in das Mietverhältnis eingetreten, so können sie die Rechte aus dem Mietverhältnis nur gemeinsam ausüben; für die Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis haften sie als Gesamtschuldner.“

b) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Der Ehegatte oder die Haushaltsangehörigen haften, wenn sie in das Mietverhältnis eingetreten sind, neben dem Erben für die bis

zum Tode des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner.“

c) In Absatz 4 wird das Wort „Familienangehörige“ durch das Wort „Haushaltsangehörige“ ersetzt.

d) In Absatz 5 wird das Wort „Familienangehörige“ durch das Wort „Haushaltsangehörige“ ersetzt.

e) In Absatz 6 wird das Wort „Familienangehörige“ durch das Wort „Haushaltsangehörige“ ersetzt.

2. § 569 b wird wie folgt gefaßt:

„§ 569 b

(1) Ein Mietverhältnis über Wohnraum, den mehrere Personen gemeinschaftlich gemietet haben und in dem sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen, wird bei dem Tod eines Mieters unabhängig von der Erbfolge mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. § 569 a Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.

(2) Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist.“

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Bonn, den 17. Februar 1998

Volker Beck (Köln)

Joseph Fischer (Frankfurt), Kerstin Müller (Köln) und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Die Gleichstellung nichtehelicher Lebensgemeinschaften ist im Mietrecht gegenwärtig gesetzlich noch nicht verankert. Dies gilt insbesondere für das Eintrittsrecht des überlebenden Partners in den Mietvertrag des verstorbenen Partners einer Lebensgemeinschaft. Gemäß § 569a BGB treten mit dem Tod des Mieters nur der im gemeinsamen Hausstand lebende Ehegatte oder andere Familienangehörige in den Mietvertrag ein, die einen gemeinsamen Hausstand mit dem verstorbenen Mieter geführt haben. Der Bundesgerichtshof hat § 569a BGB zwar auf die eheähnliche Lebensgemeinschaft für analog anwendbar erklärt (BGH, Rechtsentscheid vom 13. Januar 1993, VIII ARZ 6/92, BGHZ 121, 116 bis 126), zugleich aber auch festgelegt, daß eine eheähnliche Gemeinschaft eine Lebensgemeinschaft zwischen Mann und Frau voraussetzt, eine (analoge) Anwendung des § 569a BGB auf gleichgeschlechtliche Partnerschaften damit von vornherein ausscheidet. Mit der vorgeschlagenen Regelung soll nunmehr unabhängig von der sexuellen Orientierung der Partner einer Lebensgemeinschaft die Gleichbehandlung von Ehepartnern und Partnern einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft hinsichtlich des Eintrittsrechts in den Mietvertrag des verstorbenen Partners gesetzlich verankert werden.

Dies wird dadurch erreicht, daß darauf abgestellt wird, daß der (verstorbene) Mieter mit der anderen Person einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt hat. Von dieser Formulierung werden sowohl nichteheliche Lebensgemeinschaften zwischen Mann und Frau als auch gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften erfaßt. Die vorgeschlagene Regelung behält im übrigen die Struktur der geltenden Bestimmungen (§§ 569a und 569b) bei.

B. Begründung der einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

Zu Nummer 1 (§ 569a)

- a) Die neue Fassung des Absatzes 2 baut auf der bisherigen gesetzlichen Regelung auf. § 569a Abs. 1 bleibt unverändert. Danach tritt mit dem Tode des Mieters der überlebende Ehegatte in das Mietverhältnis des verstorbenen Ehepartners über den Wohnraum ein, in dem beide einen gemeinsamen Hausstand geführt hatten. Mit der vorgeschlagenen Fassung wird die derzeitige Regelung des § 569a Abs. 2 BGB in Fortentwicklung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nunmehr teils enger, teils weiter gefaßt werden. Im einzelnen gilt:

Zum Eintritt in den Mietvertrag sollen nicht nur die – schon jetzt eintrittsberechtigten – Familienangehörigen berechtigt sein. Das Eintrittsrecht

steht vielmehr jeder anderen Person zu, mit der der Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt hat.

Diese Formulierung gestattet es, ein schützenswertes Interesse nicht nur bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften – unabhängig von der sexuellen Orientierung – zu berücksichtigen, sondern darüber hinaus auch in Fällen, in denen eine eheähnliche Form des Zusammenlebens nicht besteht. Ein schützenswertes Interesse kann nämlich auch dann gegeben sein, wenn zwei oder mehr alte Menschen, die nicht durch familiäre Bande miteinander verbunden sind, gemeinsam in eine Wohnung ziehen, die einer von ihnen angemietet hat, weil sie diese Lebensform für vorteilhafter halten, als den Aufenthalt in einem Alten- oder Pflegeheim. Diese Personen haben ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnung des verstorbenen Mieters begründet und dafür eine frühere Wohnung – und auch den damit verbundenen Mieterschutz – aufgegeben und somit zum Teil grundlegende Weichenstellungen in ihrer Lebensplanung getroffen. Dies rechtfertigt es, ihnen beim Tod des Mieters das Recht zum Eintritt in den Mietvertrag in gleicher Weise zu gewähren wie gegenwärtig Familienangehörigen nach § 569a Abs. 2 BGB.

Geringfügig eingeschränkt wird das Eintrittsrecht hinsichtlich der Familienangehörigen. Nach § 569a Abs. 2 Satz 1 BGB haben diese gegenwärtig ein Eintrittsrecht, wenn sie in dem Wohnraum einen gemeinsamen Hausstand mit dem verstorbenen Mieter geführt haben. Der Bundesgerichtshof hat in dem genannten grundsätzlichen Rechtsentscheid mit Recht darauf hingewiesen, daß bei weitläufigen Verwandten und Verschwägerten das Eintrittsrecht nicht zwingend so weitgehend ausgestattet sein müßte (a. a. O. III. 1. b). Er hat hierzu auf frühere gesetzliche Regelungen hingewiesen, die zugunsten von Familienangehörigen kein Eintrittsrecht und nur für einen engen Kreis von Familienangehörigen einen Kündigungsausschluß des Vermieters beim Tod des Mieters bestimmten. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen soll daher anderen Familienangehörigen als dem Ehegatten des verstorbenen Mieters ein Eintrittsrecht nur dann gewährt werden, wenn sie mit dem verstorbenen Mieter einen „auf Dauer angelegten“ gemeinsamen Haushalt geführt haben. Vorausgesetzt wird dabei, daß der gemeinsame Haushalt in dem Wohnraum geführt wurde, auf den sich das Mietverhältnis bezieht. Hat etwa der Mieter an einem anderen Ort – etwa wegen eines auswärtigen Arbeitsplatzes – Wohnraum gemietet, so ist hinsichtlich dieses Mietverhältnisses ein Eintrittsrecht nicht eröffnet. Mit der vorgeschlagenen Regelung werden Familienangehörige und sonstige Personen, die mit dem verstor-

benen Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben, gleich behandelt. Da nun nicht mehr zwischen Familienangehörigen und sonstigen Personen unterschieden werden muß, führt dies zu einer Vereinfachung der Regelung.

Die vorgeschlagene Regelung hält – wie § 569 a Abs. 1 BGB – an dem Prinzip fest, daß der Eintritt in das Mietverhältnis kraft Gesetzes erfolgt. Der Willen des Betroffenen wird insoweit berücksichtigt, als durch die Verweisung auf Absatz 1 Satz 2 erster Halbsatz ein Ablehnungsrecht eingeräumt wird, dessen Ausübung den Eintritt rückgängig macht. Dies führt zu größerer Rechtsklarheit und Rechtssicherheit als der in dem früheren § 121 Abs. 1 des Zivilgesetzbuchs der DDR (ZGB) eingeschlagene Weg, schon den Eintritt in das Mietverhältnis von einer Willenserklärung der berechtigten Person abhängig zu machen.

Die Interessen des Vermieters sind durch die vorgeschlagene Änderung gewahrt. Der Vermieter kann die Umstände, die einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt begründen, in aller Regel erkennen. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß ohnehin denjenigen, der sich auf das Eintrittsrecht beruft, die Darlegungs- und Beweislast für die Voraussetzungen des Eintrittsrechts trifft, d. h. er die Informationen mitteilen muß, die zur Feststellung eines auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalts erforderlich sind.

Auch insoweit wird auf den genannten Rechtsentscheid des BGH Bezug genommen (a. a. O. III. 2. b) ee).

- b) Mit der vorgeschlagenen Regelung wird § 569 a Abs. 3 dem Regelungskonzept dadurch angepaßt, daß das Wort „Familienangehörigen“ durch das Wort „Haushaltsangehörigen“ ersetzt wird.

Gestrichen wird bei der Haftungsregelung die bisherige Bestimmung zur Ausgleichspflicht im Innenverhältnis in dem zweiten Halbsatz von § 569 a Abs. 3 BGB. Danach haftet der Erbe, wenn der Ehegatte oder Familienangehörige in das Mietverhältnis eingetreten sind, im Verhältnis zu dem Ehegatten oder den Familienangehörigen allein. Diese Regelung wurde zu Recht als unbefriedigend kritisiert, da der Ehegatte oder Familienangehörige, der in das Mietverhältnis eingetreten ist, in der Zeit, in der die Mietrückstände entstanden sind, den Nutzen an der Wohnung im gemeinsamen Hausstand mit dem Mieter gehabt hat (vgl. MünchKomm-Voelskow, 3. Auflage, § 569 b BGB Rn. 5). Es erscheint im Hinblick darauf, daß der Kreis der Eintrittsberechtigten durch die vorgeschlagene Regelung erweitert wird, nicht länger gerechtfertigt, die alleinige Haftung des Erben im Innenverhältnis aufrecht zu erhalten. Vielmehr ist es sachgerecht, insoweit die allgemeinen Regelungen über die Ausgleichspflicht der Gesamtschuld-

ner im Innenverhältnis zur Anwendung kommen zu lassen (§ 426). Danach sind die Gesamtschuldner im Verhältnis zueinander zu gleichen Anteilen verpflichtet, soweit nicht ein anderes bestimmt ist.

- c) Dem Gesamtkonzept entsprechend wird in § 569 a Abs. 4 das Wort „Familienangehörige“ wiederum durch das Wort „Haushaltsangehörige“ ersetzt.
- d) Dem Gesamtkonzept entsprechend wird auch in § 569 a Abs. 5 Satz 1 das Wort „Familienangehörigen“ durch das Wort „Haushaltsangehörigen“ ersetzt. Die vorgeschlagene Regelung übernimmt im übrigen die geltende Regelung des § 569 a Abs. 5.

Zu Nummer 2 (§ 569 b)

Durch die vorgeschlagenen Ergänzungen entfällt die Beschränkung der bisherigen Regelung auf Eheleute. Haben mehrere Personen gemeinsam eine Wohnung angemietet und stirbt eine dieser Personen, dann sollen – wie bisher bei Ehegatten – die überlebenden Mitmieter das Mietverhältnis unverändert fortsetzen dürfen. Blicke die Vorschrift weiterhin auf Ehegatten beschränkt, entstünde ein Wertungswiderspruch zu § 569 a: Derjenige Haushaltsangehörige, der nicht Mieter ist, hätte ein Eintrittsrecht; derjenige Haushaltsangehörige, der von Anfang an mit dem Verstorbenen Vertragspartei war, könnte jedoch nur zusammen mit den Erben in das Mietverhältnis eintreten. Er würde dadurch im Ergebnis einen geringeren Schutz genießen als ein Haushaltsangehöriger, der nicht Mitmieter des Verstorbenen war. Das Bestehen einer vertraglichen Regelung würde sich damit zum Nachteil des überlebenden Mieters auswirken. Da dieses Ergebnis nicht hinnehmbar wäre, ist die Regelung wie vorgeschlagen zu ändern.

Dabei ist es gerechtfertigt, daß die Erben über § 569 b durch alle Haushaltsangehörigen im Sinne des § 569 a Abs. 2 verdrängt werden. Interessen des Vermieters werden nicht nennenswert berührt, da der Überlebende von ihm (bewußt) in das Mietverhältnis aufgenommen war.

Allerdings stellt der Tod eines Mitmieters einen Wegfall der Geschäftsgrundlage dar, der die verbleibende Mietergemeinschaft – wie nach geltendem Recht den Ehegatten – zur außerordentlichen Kündigung berechtigen soll.

Absatz 2 stellt klar, daß die Eintretenden nur gemeinsam das Mietverhältnis kündigen können. Auch zu Lebzeiten des verstorbenen Mieters war eine Kündigung nur gemeinschaftlich durch alle Mitmieter zulässig. Durch den Tod eines Mitglieds der Mietergemeinschaft sollte insoweit keine Änderung der Rechtslage eintreten.

Zu Artikel 2

Artikel 2 bestimmt den Zeitpunkt, zu dem der Gesetzentwurf in Kraft treten soll.