

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Rainer Funke, Jörg van Essen, Hildebrecht Braun (Augsburg), Ernst Burgbacher, Hans-Michael Goldmann, Klaus Haupt, Birgit Homburger, Dr. Werner Hoyer, Gudrun Kopp, Jürgen Koppelin, Sabine Leutheusser-Schnarrenberger, Detlef Parr, Cornelia Pieper, Dr. Hermann Otto Solms, Dr. Max Stadler, Dr. Dieter Thomae, Dr. Guido Westerwelle, Dr. Wolfgang Gerhardt und der Fraktion der F.D.P.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Wohnrecht hinterbliebener Haushaltsangehöriger)

A. Problem

Gemäß § 569a BGB treten mit dem Tod des Mieters nur der im gemeinsamen Haushalt lebende Ehegatte oder andere Familienangehörige, die einen gemeinsamen Haushalt mit dem verstorbenen Mieter geführt haben, in den Mietvertrag ein.

Diese Regelung wird nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zwar für auf Dauer angelegte heterosexuelle nichteheliche Lebenspartner analog angewandt, andere Formen des verantwortungsvollen, dauerhaften Zusammenlebens sind davon jedoch nicht erfaßt. Das bedeutet eine gravierende Erschwernis nicht nur für gleichgeschlechtliche Paare, sondern auch für jede andere Form des verantwortungsvollen Zusammenlebens, etwa den Seniorenwohngemeinschaften.

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 verantwortungsvollen Zusammenlebens ausdrücklich vom gesetzlichen Schutz umfaßt.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Wohnrecht hinterbliebener Haushaltsangehöriger)

Der Bundestag hat 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. § 569a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Andere Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Hausstand führen (Haushaltsangehörige), treten mit dem Tode 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 Hausstand 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. § 569b wird wie folgt gefaßt:

„§ 569b

(1) Ein Mietverhältnis über Wohnraum, den mehrere Personen gemeinschaftlich gemietet haben und in dem sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Hausstand führen, wird bei dem Tode eines Mieters unabhängig von der Erbfolge mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. § 569a 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 8. Dezember 1998

Rainer Funke
Jörg van Essen

Hildebrecht Braun (Augsburg)

Ernst Burgbacher

Hans-Michael Goldmann

Klaus Haupt

Birgit Homburger

Dr. Werner Hoyer

Gudrun Kopp

Jürgen Koppelin

Sabine Leutheusser-Schnarrenberger

Detlef Parr

Cornelia Pieper

Dr. Hermann Otto Solms

Dr. Max Stadler

Dr. Dieter Thomae

Dr. Guido Westerwelle

Dr. Wolfgang Gerhardt und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Die Rechtsstellung nichtehelicher Lebensgemeinschaften ist, wie in vielen Bereichen, auch im Wohnraummietrecht gegenwärtig nicht gesetzlich 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 Haushalt/Hausstand lebende Ehegatte oder andere Familienangehörige, die einen gemeinsamen Haushalt mit dem Verstorbenen geführt haben, in den Mietvertrag ein.

Der Bundesgerichtshof hat zwar § 569a BGB auf die auf Dauer angelegten eheähnlichen Lebensgemeinschaften für analog anwendbar erklärt (BGH, Rechtsentscheid vom 13. Januar 1993, VIII ARZ 6/92, BGHZ 121, 116 bis 126), zugleich aber auch ausgeführt, daß eine eheähnliche Gemeinschaft eine Lebensgemeinschaft zwischen Mann und Frau voraussetzt, so daß eine analoge Anwendung von § 569a BGB auf gleichgeschlechtliche Lebenspartner von vornherein ausscheidet.

Mit dem Gesetzentwurf, der wesentlich auf eine Formulierungshilfe des Bundesministeriums der Justiz vom 27. November 1997 zurückgreift (Ausschußdrucksache Rechtsausschuß 13/160), soll nunmehr – unabhängig von der sexuellen Orientierung der Partner einer Lebensgemeinschaft – die Gleichbehandlung von Ehepartnern und nichtehelichen Lebenspartnern bei der Frage des Eintrittsrechts in den Mietvertrag des verstorbenen Partners gesetzlich verankert werden, um so endlich die notwendige Rechtssicherheit herbeizuführen.

Dies geschieht, indem ausschließlich auf den auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt mit dem verstorbenen Mieter abgestellt wird. Von dieser Formulierung werden nichteheliche Lebensgemeinschaften zwischen Mann und Frau ebenso erfaßt wie gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften. Die vorgeschlagene Regelung behält im übrigen die Struktur der maßgeblichen Bestimmungen (§§ 569a und 569b BGB) bei.

Die gesetzliche Regelung dieses Problems ist aufgrund der Beratungen in der 13. Legislaturperiode sehr schnell umsetzbar. Sie sollte auch vorgezogen werden, da die von der Koalition angekündigten, ebenfalls für eine tolerante Bürgergesellschaft dringend notwendigen, umfangreichen Änderungen im Bereich „Lebenspartnerschaft“ aufgrund der vielfältigen Fragen aus den verschiedensten Rechtsgebieten noch einige Monate Zeit benötigen werden und den betroffenen Bürgern mit diesem Gesetzentwurf schnell und effektiv der notwendige rechtliche Schutz zur Seite gestellt werden kann. Gegen die gesetzliche Regelung dürfen auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen, da Artikel 6 Abs. 1 des Grundgesetzes den Staat nicht dazu verpflichtet, die Führung von verantwortungsvollen Lebenspartnerschaften durch den Ausschluß der Nachfolgemöglichkeit in

den Wohnungsmietvertrag zu erschweren. Auch wird die Dispositionsfreiheit des Vermieters nicht in einem die Eigentumsgewährleistung des Artikels 14 berührenden Maße beeinträchtigt, da durch den Gesetzesvorschlag ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag nicht pauschal jedem auch nur kurze Zeit mit dem Mieter zusammenlebenden Partner gewährt wird. Vielmehr haben dieses Recht nur diejenigen Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben.

Die im Rahmen der Anhörung der 13. Legislaturperiode aufgetretene Frage, welche Auswirkung die Rechtsprechung des BGH zu § 569 BGB hinsichtlich eines – zwar abdingbaren – Eintrittsrechtes des Erben in den Mietvertrag des Erblassers hat, muß ebenfalls bei der weiteren gesetzgeberischen Tätigkeit geprüft werden.

B. Begründung der einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

Zu Nummer 1 (§ 569a BGB)

- a) Die neue Fassung des Absatzes 2 baut auf der bisherigen gesetzlichen Regelung auf. § 569a Abs. 1 BGB bleibt unverändert. Danach tritt mit dem Tod des Mieters der überlebende Ehegatte in das Mietverhältnis des verstorbenen Ehepartners über den Wohnraum ein, in dem beide einen gemeinsamen Haushalt 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 Vertrag sollen nicht nur die – bereits 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 ist nämlich auch dann gegeben, wenn etwa zwei oder mehr Senioren, die nicht durch familiäre Bande miteinander verbunden sind, gemeinsam in eine Wohnung ziehen, die nur einer von ihnen angemietet hat, weil sie diese Lebensform für vorteilhafter halten als den Aufenthalt in einem Senioren- oder Pflegeheim. Diese Personen haben ihren Le-

bensmittelpunkt in der Wohnung des verstorbenen Mieters begründet und dafür eine frühere Wohnung – und den damit verbundenen Mieterschutz – aufgegeben und somit zum Teil grundlegende Weichenstellungen für ihre weitere Lebensplanung getroffen. Dies rechtfertigt es, ihnen beim Tod des Mieters das Recht zum Eintritt in den Mietvertrag in gleicher Weise zu gewähren wie gegenwärtig Familienangehörige 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 Haushalt mit dem verstorbenen Mieter geführt haben. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Rechtsentscheid vom 13. Januar 1993 darauf hingewiesen, daß bei weitläufigen Verwandten und Verschwägerten das Eintrittsrecht nicht zwingend so weitgehend ausgestaltet sein müßte (a. a. O. III. 1. b). Er hat hierzu auf frühere gesetzliche Regelungen hingewiesen, die allgemein zugunsten von Familienangehörigen kein Eintrittsrecht und nur für einen Kreis von engen 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 den Wohnräumen geführt wurde, auf die sich das Mietverhältnis bezieht. Hat etwa der Mieter an einem anderen Ort – etwa wegen eines entfernt liegenden Arbeitsplatzes – Wohnraum gemietet, so ist hinsichtlich dieses Mietverhältnisses ein Eintrittsrecht nicht eröffnet. Mit dem Gesetzentwurf werden Familienangehörige und sonstige Personen, die mit dem verstorbenen Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben, gesetzlich gleichbehandelt. Da nun insoweit nicht mehr zwischen Familienangehörigen und sonstigen Personen unterschieden werden muß, führt dies zudem zu einer Vereinfachung der Vorschriften.

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

Die Interessen des Vermieters werden durch die vorgeschlagene Änderung gewahrt. Der Vermieter kann die Umstände, die einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt begründen, in aller Regel erkennen. Außerdem trifft denjenigen, der sich auf das

Eintrittsrecht beruft, die Darlegungs- und Beweislast für dessen Voraussetzungen. Folglich muß er die Informationen vortragen, die zur Feststellung eines auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushaltes 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 § 569a Abs. 3 BGB 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 des zweiten Halbsatzes von § 569a Abs. 3 BGB. Danach haftet der Erbe, wenn der Ehegatte oder Familienangehörige in das Mietverhältnis eingetreten ist, im Verhältnis zu dem Ehegatten oder den Familienangehörigen allein. Diese Regelung wurde 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 Haushalt mit dem Mieter gehabt hat (vgl. MünchKommVoelskow, 3. Auflage, § 569b BGB Rn. 5). Es ist im Hinblick darauf, daß der Kreis der Eintrittsberechtigten durch die vorgeschlagene Regelung erweitert wird, nicht länger gerechtfertigt, die alleinige Haftung des Erben im Innenverhältnis aufrechtzuerhalten. Vielmehr ist es sachgerecht, die allgemeinen Regelungen über die Ausgleichspflicht der Gesamtschuldner im Innenverhältnis zur Anwendung kommen zu lassen (§ 426 BGB). Danach sind die Gesamtschuldner im Verhältnis zueinander zu gleichen Anteilen verpflichtet, soweit nicht ein anderes bestimmt ist.
- c) Dem Gesamtkonzept entsprechend wird auch in § 569a BGB Abs. 4 das Wort „Familienangehörige“ durch das Wort „Haushaltsangehörige“ ersetzt.
- d) Dem Gesamtkonzept folgend wird daher auch in § 569a Abs. 5 Satz 1 BGB das Wort „Familienangehörigen“ durch das Wort „Haushaltsangehörigen“ ersetzt. Die vorgeschlagene Regelung übernimmt im übrigen die geltende Regelung des § 569a Abs. 5.

Zu Nummer 2 (§ 569b BGB)

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 § 569a BGB: 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 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 § 569b BGB durch alle Haushaltsangehörigen im Sinne des § 569a Abs. 2 BGB verdrängt werden. Interessen des Vermieters werden nicht beeinträchtigt, da der Überlebende durch das schon bestehende Mietverhältnis dem Vermieter eher bekannt ist als die Erben des Verstorbenen. 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, die zudem Rechtsunsicherheit schaffen würde.

Zu Artikel 2

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

