

Mietvertrag kann nach Tod des Mieters durch den Mitbewohner fortgesetzt werden.

Ein auf Dauer angelegter gemeinsamer Haushalt reicht aus!

1. § 563 Abs. 2, 4 BGB erfordert für den Eintritt in das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters lediglich, dass zuvor von dem Eintrittswilligen und dem Mieter ein auf Dauer angelegter Haushalt geführt wurde.

2. Ein der Beziehung zwischen Vater und Sohn ähnelndes Verhältnis ist ausreichend. Es bedarf keiner exklusiven Beziehung ähnlich einer Lebensgemeinschaft, die keine weiteren Bindungen gleicher

Art zulässt.

LG Berlin, Beschluss vom 17.12.2015.- 67 S 390/15

Sachverhalt:

Der Mieter wohnte bis zu seinem Tod fast 20 Jahre in der Wohnung mit seinem jüngeren Bekannten zusammen. Das Verhältnis des Mieters zu seinem jüngeren Mitbewohner war von gegenseitiger Fürsorge geprägt und ähnelte einem Vater-Sohn-Verhältnis. Sonstige familiäre Beziehungen hatten beide nicht mehr. Der Mitbewohner pflegte den zum Ende seines Lebens schwerkranken Mieter. Der Mieter setzte seinen Mitbewohner in einer Patientenverfügung als Beistand und Alleinerben ein. Nach dem Tod des Mieters trat kein sonstiger Verwandter in das Mietverhältnis ein. Allerdings beanspruchte der Mitbewohner dieses Recht für sich. Der Vermieter klagte auf Räumung und Herausgabe.

Entscheidung:

Die Klage blieb ohne Erfolg! Gemäß § 563 Abs. 2 Satz 4 BGB können Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt führen, mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis eintreten, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner des Mieters eintritt. Zu klären war also, ob der Mitbewohner mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führte und es sich dabei um eine exklusive Haushalts- oder Lebensgemeinschaft zwischen dem Mieter und dem Eintrittswilligen handelt, die keine weiteren Bindungen gleicher Art zulässt. Hierunter verstand der Vermieter einzig eine Bindung ähnlich einer Liebesbeziehung und berief sich auf die Gesetzesmaterialien. Da der Mitbewohner mit dem Mieter keine Liebesbeziehung geführt hatte, konnte er auch nicht in das Mietverhältnis eingetreten sein. Das Landgericht hatte die Gesetzesmaterialien ebenfalls herangezogen. Dort (BT-Drs. 14/4553) führt der Gesetzgeber aus, dass für das Bestehen eines auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalts im Sinne des § 563 Abs. 2 Satz 4 BGB *auch* „das dauerhafte Zusammenleben alter Menschen als Alternative zum Alters- und Pflegeheim“ *ausreicht*. Das Landgericht kommt deshalb zu dem Schluss, dass derart begründete Haushalts- und Lebensgemeinschaften gerade nicht von einer Exklusivität gekennzeichnet sind, die keine weiteren Bindungen gleicher Art zulassen ähnlich einer Liebesbeziehung. Deshalb war es ausreichend, dass vor dem Tod des Mieters ein auf Dauer angelegter gemeinsamer Haushalt geführt wurde, auch wenn es sich hier nicht um eine Liebesbeziehung handelte.

Zusammenfassung:

Der Mitbewohner hat nach dem Tod des Mieters unter bestimmten Umständen das Recht das Mietverhältnis auf seinem Namen fortzusetzen. Es bedarf dazu keiner geschlechtlichen Beziehung, wohl aber einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft, die durch eine innere Bindung mit gegenseitigem Einstehen füreinander ausgezeichnet ist und die über eine bloße Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgeht. Als Anzeichen einer „auf Dauer angelegten“ Lebensgemeinschaft kommen die Länge des Mitbewohnens ohne weiteren Wohnsitz, gemeinsame Anschaffungen von Haushaltsgegenständen oder ein gemeinsames Haushaltskonto in Betracht. Indizien die „keine weitere Lebensgemeinschaft zulassen“ können unter anderem das Unverheiratet sein. Indizien für eine „innere Bindung“ stellen beispielsweise die Dauer des Zusammenwohnens, wechselseitige Vollmachten oder die Verfügungsbefugnis, über des anderen Vermögen dar.

Sven Kutzner

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Stritter & Partner GbR

Rechts- und Fachanwälte

Rheinstraße 194 C

D-55218 Ingelheim am Rhein

Tel.: 06132 – 899780

Fax: 06132 - 8997820

E-Mail: info@kanzlei-stritter.de

<http://www.kanzlei-stritter.de>