

KATHARINA KNOCHE\*

# Mietrechtliche Fragen der nichtehelichen Lebensgemeinschaft

Paarbeziehungen und Mietverhältnisse weisen auf emotionaler Ebene parallele Strukturen auf: Beide werden häufig mit großer Euphorie begonnen und enden mit heftigen Auseinandersetzungen bei der Abwicklung.<sup>1</sup> Das nichteheliche Zusammenleben wirft auch rechtliche Fragen auf, die sich an der Schnittstelle zwischen Familien- und Mietrecht befinden. Einige dieser Fragen sollen im folgenden Beitrag beleuchtet werden.

## A. Einleitung

Das Mietrecht soll die Interessen mehrerer Mieter im Innenverhältnis sowie ihr Verhältnis zum Vermieter und zu Dritten im Außenverhältnis unter Berücksichtigung von Mieterschutzgesichtspunkten zum Ausgleich bringen. Sind die Mieter nichteheliche Lebensgefährten, ist die nichteheliche Lebensgemeinschaft als weitere Komponente in das Interessengeflecht einzubinden ist. Für die Betrachtung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft im Mietrecht bedarf es zur thematischen Fokussierung zunächst einer begrifflichen Eingrenzung (B.). In Bezug zum Mietrecht stellen sich insbesondere Fragen bei Begründung des Mietverhältnisses (C.), bei der nachträglichen Aufnahme eines Partners in die Mietwohnung (D.), bei Beendigung des Mietverhältnisses (C.) sowie bei Trennung der Partner (E.).

## B. Die nichteheliche Lebensgemeinschaft

Der Begriff der nichtehelichen Lebensgemeinschaft wird in Literatur und Rechtsprechung uneinheitlich verwendet. Eine gesetzliche Definition existiert bisher nicht. Im folgenden Beitrag wird sie als eine Lebensgemeinschaft zwischen zwei Personen unbeachtlich ihres Geschlechts verstanden, die auf Dauer angelegt ist, daneben keine weitere Lebensgemeinschaft dieser Art zulässt und sich durch innere Bindungen auszeichnet, die ein gegenseitiges Entstehen der Partner füreinander begründen.<sup>2</sup> Das Führen einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft ist – in Abgrenzung zu formalisierten Lebensgemeinschaften – im Grundsatz rechtlich unverbindlich, jedoch greift der Gedanke „wer nicht heiratete, wolle sich auch nicht rechtlich binden“ zu kurz.<sup>3</sup> Zwar ist das Eherecht auf nichteheliche Gemeinschaften nicht, auch nicht analog,

anwendbar.<sup>4</sup> Auch die Verlöbnisvorschriften greifen nicht.<sup>5</sup> Allerdings finden allgemeine Vorschriften des Zivilrechts, insb. Bereicherungs-, Delikts- und Sachenrecht sowie Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag Anwendung.<sup>6</sup> Zur Abwicklung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft bei Trennung der Partner kann für den wirtschaftlichen Bereich auch das Gesellschaftsrecht herangezogen werden. Eine umfassende Anwendung der §§ 705 ff. BGB sowohl im persönlichen als auch wirtschaftlichen Bereich scheidet aus verfassungsrechtlichen Gründen aus, da eine derart weitreichende Regelung der Ehe vorbehalten ist.<sup>7</sup> Auch kommen Ausgleichsansprüche wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage nach §§ 313, 346 ff. BGB in Betracht.<sup>8</sup> Daneben steht es den Partnern einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft frei, den wirtschaftlichen Bereich des Zusammenlebens durch Verträge zu regeln.<sup>9</sup>

## C. Begründung des Mietverhältnisses

Wollen die Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft eine Wohnung gemeinsam beziehen, gelten für die Begründung des Mietverhältnisses die allgemeinen Regeln des Vertragsrechts.<sup>10</sup>

### I. Abschluss des Mietvertrages mit beiden Partnern

Ob ein Mietvertrag mit einem oder beiden Partnern zustande kommt, richtet sich nach den allgemeinen Regeln des Vertragsschlusses (§§ 145 ff. BGB) und der Stellvertretung (§§ 164 ff. BGB). Es kommt dabei auf die Vertragsgestaltung im Einzelfall an.<sup>11</sup> Wenn beide Partner im Mietvertrag genannt sind und auch beide den Vertrag unterschreiben, werden beide Vertragspartei.<sup>12</sup> Ist dies nicht erfolgt, ist auszufragen, wer im konkreten Fall Vertragspartner werden sollte. Eine Mitverpflichtung des anderen kommt, anders als dies bei Mietverträgen über die Ehwohnung teilweise angenom-

\* Die Autorin ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Zivilprozessrecht, Medizinrecht und Rechtsvergleichung an der Georg-August-Universität Göttingen. Der Beitrag ist aus einer Seminararbeit aus dem Wintersemester 2015/16 hervorgegangen.

1 Vgl. auch das Vorwort bei Götz/Brudermüller, Die gemeinsame Wohnung, Bielefeld (2008).

2 Angelehnt an die Definition der „eheähnlichen Gemeinschaft“, vgl. BVerfGE 87, 234 (264).

3 Vgl. Grziwotz, Nichteheliche Lebensgemeinschaft, 5. Auflage, München (2014), § 5 Rn. 11.

4 Staudinger/Löhnig, BGB, Neubearbeitung 2018, Anh. §§ 1297 ff. Rn. 39; Soergel/Schumann, BGB, Band 17/2, 13. Auflage (2013), NeHeLLG Rn. 113.

5 Es fehlt bereits die Grundvoraussetzung eines gegenseitigen Eheschließungsversprechens, vgl. Staudinger/Löhnig (Fn. 4), Anh. §§ 1297 ff. Rn. 40.

6 Schwab, Familienrecht, 25. Auflage, München (2017), Rn. 1046.

7 Staudinger/Löhnig (Fn. 4), Anh. §§ 1297 ff. Rn. 42; auch eine generelle Anwendung der gesellschaftsrechtlichen Vorschriften lediglich im wirtschaftlichen Bereich kommt nicht in Betracht, vgl. BGHZ 77, 55 (56 f.).

8 Vgl. insb. die Rechtsprechungsänderung durch BGHZ 177, 193.

9 Soergel/Schumann (Fn. 4), NeHeLLG Rn. 118; Schwab (Fn. 6), Rn. 1047; im persönlichen Bereich ist eine vertragliche Bindung i. d. R. ausgeschlossen (§ 138 I BGB).

10 Götz/Brudermüller (Fn. 1), Rn. 56; Hausmann/Hohloch/Sternel, Handbuch nichteheliche Lebensgemeinschaft, 2. Auflage (2004), Kap. 5 Rn. 16.

11 Palandt/Weidenkaff, BGB, 77. Auflage (2018), § 535 Rn. 7.

12 Kinne, Nichteheliche Lebensgemeinschaft und Mietverhältnis, FPR 2001, 36; Götz/Brudermüller (Fn. 1), Rn. 65 ff.; MüKoBGB/Wellenhofer, Band 8, 7. Auflage (2017), Nach § 1302 Rn. 40.

men wird,<sup>13</sup> nur bei Vorliegen einer wirksamen Stellvertretung in Betracht.<sup>14</sup> Im Verhältnis zum Vermieter sind die Partner Gesamtgläubiger (§ 432 BGB) und haften diesem ggü. (nur) als Gesamtschuldner (§§ 427, 421 BGB).<sup>15</sup> Das bedeutet auch, dass Gestaltungserklärungen, welche das Mietverhältnis betreffen, nur dann wirksam sind, wenn sie gegenüber beiden Partnern bzw. von beiden Partnern gemeinsam abgegeben werden.<sup>16</sup> Für eigene Vertragsverletzungen haftet jeder Partner grundsätzlich selbst (vgl. § 425 BGB), es sei denn, es ergibt sich aus den Umständen oder im Wege der Vertragsauslegung etwas anderes.<sup>17</sup>

Aufgrund der gesamtschuldnerischen Haftung besteht im Innenverhältnis der Partner zueinander die Verpflichtung zu gleichen Teilen, soweit nicht ein anderes bestimmt ist (vgl. § 426 I BGB). Die Rechtsnatur des Innenverhältnisses ist nicht eindeutig geklärt. Nach überwiegender Ansicht finden die gesellschaftsrechtlichen Regelungen Anwendung.<sup>18</sup> Grundsätzlich sind die §§ 705 ff. BGB nur bei ausdrücklicher vertraglicher Vereinbarung anwendbar. Schließen aber die Parteien als Gesamtschuldner einen Mietvertrag, so liegt ihre gemeinsame Zweckverfolgung i. S. d. § 705 BGB in der gemeinsamen Nutzung des Mietobjektes. Die vermögensrechtliche Seite steht dabei im Vordergrund. Dies rechtfertigt es, in Bezug auf die gemeinsame Anmietung einer Wohnung eine konkludente Einbeziehung gesellschaftsrechtlicher Regelungen anzunehmen.<sup>19</sup>

## II. Abschluss des Mietvertrages mit nur einem Partner

Wird der Mietvertrag mit nur einem Partner geschlossen, ist nur der Vertragspartner aus diesem berechtigt und verpflichtet.<sup>20</sup> Dem Vermieter steht es frei, einen Vertragsschluss mit nichtverheirateten Personen zu verweigern.<sup>21</sup> Bei entsprechender Nachfrage des Vermieters bei Vertragsschluss besteht für den Mieter eine Pflicht zur Aufklärung über die

beabsichtigte Aufnahme des Partners in die Wohnung, wenn diese Absicht bereits bei Vertragsschluss besteht.<sup>22</sup> Die unterlassene Aufklärung kann in Einzelfällen zu einem Anfechtungsrecht des Vermieters wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung führen.<sup>23</sup> Außerdem kann der Wunsch nach Aufnahme des Partners als unberechtigt im Sinne des § 553 I BGB angesehen werden.<sup>24</sup>

## D. Aufnahme eines Partners in die Mietwohnung

Ist nur ein Lebensgefährte Vertragspartei, stellt sich die Frage nach der rechtlichen Einordnung einer nachträglichen Aufnahme des Partners in die Wohnung.

### I. Gebrauchsüberlassung an Dritte

Die Aufnahme des Partners in die Mietwohnung stellt eine Gebrauchsüberlassung an Dritte im Sinne der §§ 540, 553 BGB dar.<sup>25</sup> Der nichteheliche Lebensgefährte ist nach überwiegender Ansicht als „Dritter“ nach diesen Vorschriften anzusehen, sodass zur Aufnahme des Partners die Erlaubnis des Vermieters einzuholen ist.<sup>26</sup> Allerdings besteht ein klagbarer Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Erteilung der Erlaubnis (§ 553 I 1 BGB), wenn er ein berechtigtes Interesse an der Aufnahme des Partners hat und die Aufnahme für den Vermieter nicht unzumutbar ist.<sup>27</sup> Der Begriff des „berechtigten Interesses“ ist weit auszulegen<sup>28</sup> und regelmäßig schon dann zu bejahen, wenn ein Mieter seinen Partner zur Begründung oder Fortführung einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft aufnehmen will.<sup>29</sup> Eine Versagung der Erlaubnis durch den Vermieter ist nur unter den engen Voraussetzungen des § 553 I 2 BGB möglich, also bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in der Person des Dritten, bei Überbelegung oder bei Unzumutbarkeit aus sonstigen Gründen.

Auf tatsächlicher Ebene verfügt der aufgenommene Partner in der Regel über eine eigenständige Sachherrschaft an der Wohnung und ist damit Mitbesitzer (§ 866 BGB).<sup>30</sup>

13 OLG Düsseldorf WuM 1989, 362; OLG Oldenburg ZMR 1991, 268; Palandt/Weidenkaff (Fn. 11), § 535 Rn. 7; dagegen: LG Mannheim NJW-RR 1994, 274; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 13. Auflage (2017), § 535 Rn. 293.  
14 Götz/Brudermüller (Fn. 1), Rn. 65; MüKoBGB/Wellenhofer (Fn. 12), Nach § 1302 Rn. 40.  
15 Soergel/Schumann (Fn. 4), NehelLG Rn. 93; Schwab (Fn. 6), Rn. 1051; MüKoBGB/Wellenhofer (Fn. 12), Nach § 1302 Rn. 40.  
16 Soergel/Schumann (Fn. 4), NehelLG Rn. 93; Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 39 f.  
17 Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearbeitung 2018, Vor § 535 Rn. 80; Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 40.  
18 OLG München ZMR 1994, 216, 217; Staudinger/Emmerich (Fn. 17), Vor § 535 Rn. 89; Soergel/Schumann (Fn. 4), NehelLG Rn. 95; allgemein zur gesellschaftsrechtlichen Qualifikation von Mietermehrheiten BGHZ 136, 314 (323); kritisch: Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 4 Rn. 118 ff.  
19 OLG München ZMR 1994, 216, 217; Schrader, Die Beendigung einer Wohngemeinschaft von Partnern einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft, NZM 2010, 257, 258; Soergel/Schumann (Fn. 4), NehelLG Rn. 95; soweit eine Anwendung von Gesellschaftsrecht abgelehnt wird, liegt der Grund hierfür nicht im fehlenden gemeinsamen Zweck, sondern im fehlenden Rechtsbindungswillen, vgl. ausführlich v. Proff, Ende des Ausgleichsverbots bei gescheiterter nichtehelicher Lebensgemeinschaft, NJW 2008, 3266, 3268.  
20 Soergel/Schumann (Fn. 4), NehelLG Rn. 91.  
21 Grzivotz (Fn. 3), § 14 Rn. 19; Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 25.

22 Staudinger/Löhnig (Fn. 4), Anh. §§ 1297 ff. Rn. 187; Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 21.  
23 Ausführlich Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 22 ff. m. w. Nachw.  
24 BGHZ 92, 213 (218 f.).  
25 Vgl. grundlegend OLG Hamm NJW 1982, 2876; BGHZ 92, 213; BGHZ 157, 1 (mit Hinweis auf BT-DruckS. 14/4553, S. 49); so auch Staudinger/Löhnig (Fn. 4), Anh. §§ 1297 ff. Rn. 189; Schwab (Fn. 6), Rn. 1052; MüKoBGB/Wellenhofer (Fn. 12), Nach § 1302 Rn. 41; a. A. Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 58 ff. (vertragsgemäßer Gebrauch).  
26 BGHZ 92, 213; BGHZ 157, 1; OLG Hamm NJW 1982, 2876; Staudinger/Löhnig (Fn. 4), Anh. §§ 1297 ff. Rn. 189; MüKoBGB/Wellenhofer (Fn. 12), Nach § 1302 Rn. 41.  
27 BGHZ 92, 213 (219 f.); BGHZ 157, 1, (8).  
28 Staudinger/Emmerich (Fn. 17), § 553 Rn. 4.  
29 BT-DruckS. 14/4553, S. 49; BGHZ 92, 213 (214); BGHZ 157, 1 (8).  
30 OLG Hamburg NJW 1992, 3308; so auch Soergel/Schumann (Fn. 4), NehelLG Rn. 91; Schwab (Fn. 6), Rn. 1054; MüKoBGB/Wellenhofer (Fn. 12), Nach § 1302 Rn. 41; so insb. bei Aushändigung eines eigenen Wohnungsschlüssels oder Anmeldung in der Wohnung nach den jeweiligen landesrechtlichen Meldegesetzen, vgl. BGH NJW 2008, 1959, 1960.

## II. Vertragseintritt des Partners

Durch Aufnahme des Partners in die Wohnung entstehen für diesen keine vertraglichen Beziehungen zum Vermieter.<sup>31</sup> Auch ein Anspruch auf Eintritt in den Mietvertrag besteht weder auf Seiten des Vermieters noch des aufgenommenen Partners.<sup>32</sup> Ein konkludenter Vertragseintritt ist möglich, erfordert allerdings ein eindeutiges Verhalten des Vermieters, den Partner künftig als Mieter zu behandeln sowie ein entsprechendes Verhalten beider Partner. Tritt der aufgenommene Partner nicht in den Mietvertrag ein, begründet er keine eigene Rechtsposition gegenüber dem Vermieter.<sup>33</sup> Nur der Vertragspartner haftet dem Vermieter für die Miete (vgl. § 535 II BGB). Der Vermieter kann jedoch die Erlaubnis zur Aufnahme des Partners von einer angemessenen Erhöhung der Miete abhängig machen, wenn ihm die Überlassung nur dann zuzumuten ist (§ 553 II BGB). Dies gilt insbesondere für sich erhöhende Betriebskosten oder etwa bei stärkerer Abnutzung der Wohnung.<sup>34</sup>

## III. Innenverhältnis zwischen den Partnern

Im Innenverhältnis begründet die bloße Aufnahme des Partners in die Wohnung kein Untermietverhältnis.<sup>35</sup> Es steht den Partnern jedoch frei, vertragliche Vereinbarungen insb. zum Schutz des Nichtmieters bei Scheitern der Gemeinschaft zu treffen.<sup>36</sup>

## E. Beendigung des Mietverhältnisses

Die Beendigung des Mietverhältnisses richtet sich in erster Linie nach den vertraglichen Vereinbarungen. Ein Mietverhältnis, welches auf unbestimmte Zeit geschlossen ist, kann durch ordentliche Kündigung beendet werden (§ 542 I BGB). Ist das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit geschlossen, endet es mit Zeitablauf oder kann vorher durch außerordentliche Kündigung beendet werden (§ 542 II BGB). Die Kündigung ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung und muss von bzw. gegenüber allen Vertragsparteien erklärt werden.<sup>37</sup> Das bedeutet, dass eine Kündigung des Vermieters beiden Partnern zugehen bzw. eine Kündigung der Mieter von beiden Partnern gemeinsam erklärt werden muss, sofern beide Partei des Mietvertrages sind.<sup>38</sup> Bei Wohnraummietverhältnissen bedarf die Kündigung der Schriftform im Sinne des § 126 I BGB (vgl. § 568 I BGB). Des Weiteren ist auf Seiten des Vermieters der Kündigungsgrund anzuge-

ben. Dies ergibt sich aus den jeweiligen Kündigungsnormen (vgl. z.B. § 573 III BGB). Neben einer Beendigung durch Kündigung folgt aus dem Grundsatz der Vertragsfreiheit, dass das Mietverhältnis jederzeit durch Vertrag einvernehmlich aufgehoben oder umgestaltet werden kann.<sup>39</sup>

## I. Beendigung durch den Vermieter

Eine einseitige Beendigung des Mietverhältnisses ist durch Kündigung des Vermieters möglich. Ist der nichteheliche Lebensgefährte nicht Vertragspartner, ist er „Dritter“ im Sinne der §§ 540, 553 I BGB. Eine unbefugte Überlassung der Mietsache an einen Dritten stellt eine Vertragsverletzung dar und kann gem. § 543 II 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB eine außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters rechtfertigen, wenn die Verletzung „erheblich“ ist.<sup>40</sup> Eine erhebliche Rechtsverletzung scheidet jedoch von vornherein aus, wenn ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Aufnahme des Partners besteht.<sup>41</sup> Zwar vermag dieser Anspruch die Erlaubnis selbst nicht zu ersetzen, eine fristlose Kündigung durch den Vermieter kann im Falle der Nichteinholung aber rechtsmissbräuchlich und damit nach § 242 BGB ausgeschlossen sein.<sup>42</sup> Besteht kein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis, ist durch Interessenabwägung festzustellen, ob die Vertragsverletzung erheblich ist.<sup>43</sup> Dies kann etwa bei bewusster Missachtung des Vermieterwillens und Täuschung über die Gebrauchsüberlassung angenommen werden.<sup>44</sup> Bei nicht unerheblicher Vertragsverletzung kommt nach den Umständen des Einzelfalls auch eine ordentliche Kündigung gem. § 573 I, II Nr. 1 BGB in Betracht, wenn ein schuldhaftes Verhalten des Mieters gegeben ist.<sup>45</sup>

Sind beide Partner Mieter, muss sich der eine einen Kündigungsgrund, der in der Person des anderen vorliegt, grundsätzlich nicht zurechnen lassen (vgl. § 426 BGB). Allerdings kann sich durch Auslegung des Vertrages und der entsprechenden Kündigungsvorschrift auch eine Gesamtwirkung ergeben („soweit sich nicht aus dem Schuldverhältnis ein anderes ergibt“, § 425 I BGB), sodass eine einheitliche Kündigung gerechtfertigt ist.<sup>46</sup>

## II. Beendigung durch den bzw. die Mieter

Die Mieterpartei kann das Mietverhältnis ebenfalls durch Kündigung beenden. Ist nur ein Partner Mieter, ergeben sich im Verhältnis zum Vermieter keine Besonderheiten. Nur er

31 Bub/Treier/Kraemer/von der Osten, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Auflage (2014), Kap. III.A Rn. 2503; Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 27.

32 Götz/Brudermüller (Fn. 1), Rn. 10; Grziwotz (Fn. 3), § 14 Rn. 35; Kinne (Fn. 12), 37.

33 Staudinger/Löhmig (Fn. 4), Anh. §§ 1297 ff. Rn. 197; Schwab (Fn. 6), Rn. 1053.

34 Götz/Brudermüller (Fn. 1), Rn. 14.

35 OLG Hamburg NJW-RR 1988, 1481, 1482; Palandt/Brudermüller (Fn. 11), Einl. § 1297 Rn. 18.

36 Schwab (Fn. 6), Rn. 1054; zu den Vorteilen eines Untermietvertrages Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 14, 30 ff.

37 BGH NJW 2011, 2886, 2887; Bub/Treier/Grapentin (Fn. 31), Kap. IV Rn. 3, 27.

38 Bub/Treier/Grapentin (Fn. 31), Kap. IV Rn. 10, 27.

39 Bub/Treier/Landwehr (Fn. 31), Kap. II Rn. 2544 ff.

40 BGH NJW 2011, 1065, 1066; MüKoBGB/Häublein, Band 4, 7. Auflage (2016), § 573 Rn. 52.

41 BayObLG NJW-RR 1991, 461, 462; OLG Düsseldorf WuM 2002, 673; Schmidt-Futterer/Blank (Fn. 13), § 543 Rn. 74; Staudinger/Emmerich (Fn. 17), § 543 Rn. 41; Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 92.

42 BayObLG NJW-RR 1991, 461, 462 f.; OLG Düsseldorf WuM 2002, 673; Schmidt-Futterer/Blank (Fn. 13), § 543 Rn. 74; Staudinger/Emmerich (Fn. 17), § 543 Rn. 41; Palandt/Weidenkaff (Fn. 11), § 543 Rn. 22.

43 Schmidt-Futterer/Blank (Fn. 13), § 543 Rn. 74.

44 Vgl. OLG Hamm NJW-RR 1997, 1370, 1370.

45 BGH NJW 2011, 1065, 1066; Götz/Brudermüller (Fn. 1), Rn. 38.

46 Staudinger/Emmerich (Fn. 17), Vor § 535 Rn. 78 a; Streyl, Mietermehrheiten, NZM 2011, 377, 387.

ist berechtigt, das Mietverhältnis zu beenden.<sup>47</sup> Sind beide Partner Mieter, muss die Kündigungserklärung von beiden gemeinsam abgegeben werden. Die Kündigung des Mietvertrages berührt nicht das Bestehen der nichtehelichen Lebensgemeinschaft. Eine Trennung der Partner führt nicht automatisch dazu, dass das Mietverhältnis beendet wird. Dafür bedarf es einer Kündigung gegenüber dem Vermieter.

## F. Trennung der Partner

Die Beendigung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft hat unmittelbar keine Auswirkungen auf das Mietverhältnis. Das Schicksal des Mietverhältnisses hängt davon ab, ob es von der Mieterseite wirksam gekündigt wird. Dies bestimmt sich danach, wer Vertragspartei des Mietvertrages ist. Die gegenseitigen Ansprüche der Partner untereinander bestimmen sich nach dem Innenverhältnis.

### I. Gemeinsamer Mietvertrag

Waren beide Partner Vertragspartei, sind beide an der Abwicklung des Mietverhältnisses unmittelbar beteiligt. Unproblematisch gestalten sich die Fälle, in denen das Mietverhältnis einvernehmlich beendet werden soll. Hierfür bedarf es einer gemeinsamen Kündigung der Partner oder eines Aufhebungsvertrages mit dem Vermieter.

Komplizierter stellt sich die Interessenlage dagegen dar, wenn ein Partner in der Wohnung bleiben und der andere ausziehen möchte. Der verbleibende Mieter hat dann ein Interesse an der Fortführung des Mietverhältnisses unter möglichst gleichen Bedingungen und ohne wirtschaftliche Nachteile, während der andere Partner möglichst schnell aus dem Mietvertrag und damit der gesamtschuldnerischen Haftung entlassen werden möchte. Des Weiteren sind die Interessen des Vermieters zu berücksichtigen. Für ihn ist der Bestand der nichtehelichen Lebensgemeinschaft meist nicht von Bedeutung, er hat vornehmlich ein Interesse am Erhalt aller (solventen) Schuldner als Zugriffsmöglichkeit für Zahlungspflichten aus dem Mietverhältnis.<sup>48</sup> Eine Auflösung des Interessenkonflikts kann durch Einigung der Parteien in Form einer Vertragsänderung herbeigeführt werden. Kann keine Einigung erzielt werden, muss das Mietverhältnis durch Kündigung beendet werden. Zwischen den Partnern können zudem Ansprüche auf Zustimmung zur Kündigung oder Freistellung von den Verbindlichkeiten des Mietvertrages bestehen. Vor diesem Hintergrund sind im Folgenden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen das Außenverhältnis zum Vermieter sowie das Innenverhältnis zwischen den Partnern getrennt voneinander zu beleuchten.

#### 1. Außenverhältnis zum Vermieter

In Betracht kommt bei einem Konsens der Beteiligten eine Vertragsänderung, sonst eine Kündigung durch die Mieterpartei.

#### a) Vertragsänderung

Das Mietverhältnis kann grundsätzlich frei umgestaltet werden (vgl. § 311 I BGB). Hierfür bedarf es eines Vertrages und damit einer Willensübereinstimmung aller Beteiligten.<sup>49</sup> Die Parteien können vereinbaren, dass ein Lebensgefährte in der Wohnung verbleibt und damit alleiniger Vertragspartner wird, während der andere aus dem Mietvertrag ausscheidet.<sup>50</sup> Ein derartiger Vertrag kann auch konkludent geschlossen werden.<sup>51</sup> Ein konkludenter Vertragsschluss kann etwa durch Auszug eines Mieters und beiderseitiger widerspruchsloser Weiterführung des Mietverhältnisses<sup>52</sup> oder Einzug eines neuen Partners<sup>53</sup> erfolgen. Dem Auszug eines Partners für sich kann jedoch ein derartiger Erklärungswert nicht entnommen werden.<sup>54</sup> Ist die Weiterführung des Mietverhältnisses nicht im Interesse des Vermieters, besteht kein Anspruch des verbleibenden Partners auf Fortsetzung des Mietverhältnisses und damit Abschluss eines neuen Mietvertrages.<sup>55</sup> Eine derartige Verpflichtung ist mit der Privatautonomie und dem Eigentumsrecht des Vermieters unvereinbar und auch in Abwägung mit Mieterschutzgesichtspunkten nicht gerechtfertigt.<sup>56</sup> Es ist daher bei Änderung des Vertrages immer eine Beteiligung des Vermieters erforderlich.

#### b) Beendigung durch Kündigung

Wird keine Einigung erzielt, kann das Mietverhältnis durch Kündigung beendet werden. Die Kündigung muss einheitlich durch beide Vertragsparteien erfolgen, eine Teilkündigung durch nur einen der Partner scheidet aus.<sup>57</sup> Dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Einheitlichkeit und Unteilbarkeit des Mietverhältnisses, sowie der gesamtschuldnerischen Verpflichtung der Partner bei Abschluss des Vertrages.<sup>58</sup> Die Kündigungserklärung kann auch in Vertretung des anderen Partners abgegeben werden. Voraussetzung ist jedoch, wie bei Begründung des Mietverhältnisses, eine wirksame Stellvertretung nach §§ 164 ff. BGB.

<sup>49</sup> Götz/Brudermüller (Fn. 1), Rn. 93; Schrader (Fn. 19), 260.

<sup>50</sup> Staudinger/Löhnig (Fn. 4), Anh. §§ 1297 ff. Rn. 206; Soergel/Schumann (Fn. 4), NehelLG Rn. 94.

<sup>51</sup> Schrader (Fn. 19), 260 f.

<sup>52</sup> Hierzu Wiek, Anmerkung zu LG Krefeld vom 26.3.2003, 2 S 69/02, WuM 2003, 448.

<sup>53</sup> So im Fall LG Köln NJW-RR 1993, 1096.

<sup>54</sup> LG Köln NJW-RR 1993, 1096; insoweit parallel zur Ehe LG Mannheim WuM 1994, 539; LG Heidelberg WuM 1993, 342; Götz/Brudermüller (Fn. 1), Rn. 81.

<sup>55</sup> Bub/Treier/Emmerich (Fn. 31), Kap. II Rn. 580; Schrader (Fn. 19), 262; Soergel/Schumann (Fn. 4), NehelLG Rn. 94; Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 110; a. A. Schmidt-Futterer/Blank (Fn. 13), Vor § 535 Rn. 384 („Anbietpflicht“ des Vermieters); Finger, Kündigung und Fortsetzung des Mietverhältnisses bei beendeter, nichtehelicher Partnerschaft, WuM 1993, 581, 584.

<sup>56</sup> Schrader (Fn. 19), 262; Soergel/Schumann (Fn. 4), NehelLG Rn. 94; Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 110.

<sup>57</sup> Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 109; Soergel/Schumann (Fn. 4), NehelLG Rn. 94; Schrader (Fn. 19), 259 f.; a. A. Finger (Fn. 55), 583 f.; ders., Anmerkung zu AG Hannover 16.4.1996, 568 C 2402/96, WuM 1996, 768, 769.

<sup>58</sup> Schrader (Fn. 19), 259; Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 109.

<sup>47</sup> Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 84.

<sup>48</sup> Vgl. ausführlich zur Interessenlage der Parteien Schrader (Fn. 19), 259 f.

## 2. Innenverhältnis zwischen den Partnern

Versteht man die nichteheliche Lebensgemeinschaft in Bezug auf das Mietverhältnis als Gesellschaft des Bürgerlichen Rechts<sup>59</sup>, kann diese jederzeit und ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes aufgelöst werden (vgl. § 723 I 1 BGB). Der endgültige Auszug eines Lebensgefährten ist als konkludente Kündigungserklärung des Gesellschaftsvertrages auszulegen.<sup>60</sup> Die Beendigung des Gesellschaftsvertrages hat unmittelbar keine Auswirkungen auf das Außenverhältnis, es stellt sich jedoch die Frage, ob aus der Beendigung des Innenverhältnisses gegenseitige Ansprüche hergeleitet werden können.

### a) Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung des Mietvertrages

Die Auseinandersetzung nach Auflösung der Gesellschaft richtet sich nach § 730 I BGB. Dabei besteht für jeden Gesellschafter die Pflicht zur Mitwirkung an einer angemessenen Auseinandersetzung.<sup>61</sup> Für die Beendigung des Mietverhältnisses ergibt sich daraus, anders als bei der Ehe<sup>62</sup>, ein wechselseitiger Anspruch der Partner auf Zustimmung zur gemeinsamen ordentlichen Kündigung.<sup>63</sup> Die Geltendmachung dieses Anspruchs ist grundsätzlich auch dann nicht treuwidrig, wenn der in der Wohnung verbleibende Partner dem anderen die Freistellung von allen Forderungen aus dem Mietverhältnis im Innenverhältnis anbietet.<sup>64</sup> Trotz Freistellungsvereinbarung bliebe die gesamtschuldnerische Haftung gegenüber dem Vermieter bestehen, sodass der auflösungswillige Partner das Insolvenzrisiko seines ehemaligen Lebensgefährten zu tragen hätte. Zum Schutz des in der Wohnung verbleibenden Partners beschränkt sich der Anspruch auf Zustimmung zu einer Beendigung zum vertraglich nächstmöglichen Zeitpunkt. Eine Zustimmung zur fristlosen Kündigung oder einer vorzeitigen Aufhebungsvereinbarung mit dem Vermieter kann dagegen nicht verlangt werden.<sup>65</sup>

### b) Anspruch auf Freistellung

Selbst wenn das Mietverhältnis weiter besteht, können die Partner eine Freistellungsvereinbarung treffen, nach wel-

cher der aus der Wohnung ausziehende Partner von allen Verbindlichkeiten, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben, freigestellt wird.<sup>66</sup> Will einer der Partner die Wohnung allein behalten und der andere ist bereits ausgezogen, hat er einen Anspruch auf Abschluss der Freistellungsvereinbarung.<sup>67</sup> Dies trägt vor allem dem Gedanken Rechnung, dass der verbleibende Partner den alleinigen Nutzen aus der Wohnmöglichkeit zieht.<sup>68</sup> In diesem Fall bleiben die Partner im Außenverhältnis Gesamtschuldner, im Innenverhältnis gilt jedoch „ein anderes“ im Sinne des § 426 I 1 BGB<sup>69</sup>, sodass der in der Wohnung verbliebene Partner die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere die Miete, allein zu tragen hat.

## 3. Zwischenfazit

Die Fragen, die sich durch Auflösung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft stellen, können bei Bestehen eines gemeinsamen Mietvertrages nur durch einen Ausgleich der gegenseitigen Interessen gelöst werden. Hierbei dürfen nicht nur die Interessen der Partner untereinander Berücksichtigung finden, auch die Privatautonomie des Vermieters ist zu beachten. Es bietet sich ein „abgestuftes Lösungsmodell“ (Vertragsänderung – Zustimmungsansprüche – Kündigung) an, nach dem versucht wird, einen Konsens zwischen den Parteien herbeizuführen.<sup>70</sup>

## II. Mietvertrag mit nur einem Partner

Ist nur ein Partner Vertragspartei, stellt sich die Interessenslage weniger kompliziert dar.

### 1. Außenverhältnis zum Vermieter

Der Alleinmieter kann das Mietverhältnis jederzeit unter Wahrung der gesetzlichen Kündigungsfristen durch ordentliche Kündigung beenden (vgl. § 542 I BGB). Hierfür bedarf es weder eines besonderen Grundes noch einer Begründung (diese Voraussetzungen gelten nur für den Vermieter, vgl. § 573 III BGB).<sup>71</sup> Eine außerordentliche, fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ist nur nach §§ 543, 569 BGB möglich. Die bloße Trennung der Partner ist kein wichtiger Grund im Sinne dieser Vorschriften.<sup>72</sup> Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Aufnahme des Partners, kann der Mieter gem. § 540 I 2 BGB außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der die Verweigerung rechtfertigt.

<sup>59</sup> Siehe oben unter C.I.

<sup>60</sup> So in den Fällen LG Köln MDR 1993, 441; LG Gießen MDR 1996, 898; so auch Bub/Treier/Emmerich (Fn. 31), Kap. II Rn. 578; Paschke, Gescheiterte Beziehungen im Blickfeld des Mietrechts, WuM 2008, 59, 62; Soergel/Schumann (Fn. 4), NehelLG Rn. 95; kritisch Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 107 (Umstände des Einzelfalls).

<sup>61</sup> LG Köln NJW-RR 1993, 712; Palandt/Weidenkaff (Fn. 11), § 730 Rn. 2.

<sup>62</sup> Hier werden die schuldrechtlichen Verhältnisse aufgrund familienrechtlicher Beziehungen überlagert, vgl. Götz/Brudermüller (Fn. 1), Rn. 90 m. w. Nachw.

<sup>63</sup> BGH NJW 2005, 1715, 1715; OLG Düsseldorf WuM 2007, 567; OLG Köln NZM 1999, 998; Schmidt-Futterer/Blank (Fn. 13), Vor § 535 Rn. 382; Bub/Treier/Emmerich (Fn. 31), Kap. II Rn. 579; Messerle, Zivilrechtliche Probleme der nichtehelichen Lebensgemeinschaft, JuS 2001, 28, 30.

<sup>64</sup> Staudinger/Löhnig (Fn. 4), Anh. §§ 1297 ff. Rn. 201; Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 108.

<sup>65</sup> Grzizwotz (Fn. 3), § 14 Rn. 43; Schrader (Fn. 19), 261; Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 107.

<sup>66</sup> OLG Düsseldorf FamRZ 1998, 739; Staudinger/Löhnig (Fn. 4), Anh. §§ 1297 ff. Rn. 202; Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 116.

<sup>67</sup> OLG Düsseldorf FamRZ 1998, 739; vgl. insoweit parallel zur Ehe OLG Köln FamRZ 2003, 1664, 1665; Götz/Brudermüller (Fn. 1), Rn. 82; Soergel/Schumann (Fn. 4), NehelLG Rn. 95; Hausmann/Hohloch/Sternel (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 116.

<sup>68</sup> OLG Düsseldorf FamRZ 1998, 739; Götz/Brudermüller (Fn. 1), Rn. 82.

<sup>69</sup> Staudinger/Löhnig (Fn. 4), Anh. §§ 1297 ff. Rn. 202.

<sup>70</sup> Vgl. auch Schrader (Fn. 19), 263.

<sup>71</sup> Götz/Brudermüller (Fn. 1), Rn. 46.

<sup>72</sup> Ebd.

## 2. Innenverhältnis zwischen den Partnern

Der Nichtmieter hat auf das Hauptmietverhältnis keinen Einfluss. Er genießt gegenüber dem Vermieter keinen Bestandsschutz und muss die Wohnung räumen, wenn das Hauptmietverhältnis beendet ist (vgl. § 546 II BGB).<sup>73</sup>

Ist ein Untermietverhältnis vereinbart, hat der Untermieter gegenüber seinem Lebensgefährten eine gesicherte Stellung und kann nicht unmittelbar aus der Wohnung ausgewiesen werden.<sup>74</sup> Eine Vereinbarung, nach welcher das Untermietverhältnis auflösend bedingt mit Beendigung des Hauptmietverhältnisses endet, ist unzulässig (§ 572 II BGB).<sup>75</sup> Gegenüber dem Lebensgefährten stehen dem Untermieter die im Untermietvertrag vereinbarten Rechte sowie die gesetzlichen Mieterrechte (z. B. Kündigungsfrist nach § 573 c III BGB) zu.<sup>76</sup> Allerdings kann er sie dem Hauptvermieter nicht entgegenhalten, wenn dieser nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses Herausgabe der Wohnung verlangt (vgl. § 546 II BGB).

In der Regel ist jedoch kein Untermietverhältnis vereinbart, sodass Mieterschutzbestimmungen nicht anwendbar sind.<sup>77</sup> Der Alleinmieter kann daher im Falle einer Trennung von seinem Lebensgefährten die jederzeitige Räumung der Wohnung verlangen; zur Durchsetzung bedarf es eines Titels.<sup>78</sup> Der Nichtmieter kann daher gegen die Vollstreckung für eine Übergangszeit Räumungsschutz nach § 721 ZPO und § 765 a ZPO beanspruchen.<sup>79</sup> Dem Alleinmieter steht

kein Selbsthilferecht gegenüber dem Partner zu.<sup>80</sup> Bei verbotener Eigenmacht (§ 858 I BGB), etwa durch Aussperren oder Austauschen des Schlosses zur Wohnungstür, kann der Nichtmieter die Besitzschutzansprüche aus §§ 858, 861, 866 BGB geltend machen und Wiedereinräumung des Mitbesitzes verlangen.<sup>81</sup>

## 3. Zwischenfazit

Der Nichtmieter hat gegenüber seinem Partner und vor allem gegenüber dem Hauptmieter eine schwache Stellung. Allerdings ist zu bedenken, dass bei Trennung der Partner meist ein beiderseitiges Interesse daran besteht, die gemeinsame Wohnsituation möglichst schnell zu beenden. Es erscheint deshalb ausreichend, dem Nichtmieter Bestandsschutz lediglich für eine Übergangszeit einzuräumen, was durch Anwendung der materiellen Vorschriften zum Besitzschutz sowie prozessualer Vollstreckungsschutzvorschriften erreicht werden kann.

## G. Fazit

Die rechtliche Einordnung nichtehelicher Lebensgemeinschaften ist an sich bereits problematisch. Zwar wollen die Partner gerade keine rechtliche Bindung in Form der Ehe eingehen, sie können und wollen jedoch nicht völlig rechtlos gestellt werden. Dies wird besonders bei mietrechtlichen Fragen deutlich. Die vorherigen Ausführungen zeigen jedoch, dass durch Anwendung allgemeiner zivilrechtlicher Regelungen ein gelungener Ausgleich der Interessen der Partner untereinander und im Verhältnis zum Vermieter erreicht werden kann.

73 BGHZ 79, 232 (235 f.); vgl. auch Hausmann/Hohloch/*Sternel* (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 31.

74 Vgl. Staudinger/*Löhnig* (Fn. 4), Anh. §§ 1297 ff. Rn. 208.

75 Staudinger/*Emmerich* (Fn. 17), § 540 Rn. 26; Hausmann/Hohloch/*Sternel* (Fn. 10), Kap. 5 Rn. 119.

76 Vgl. Bub/*Treier/Kraemer/Ehlert* (Fn. 31), Kap. III.B Rn. 3027.

77 Staudinger/*Löhnig* (Fn. 4), Anh. §§ 1297 ff. Rn. 210.

78 *Götz/Brudermüller* (Fn. 1), Rn. 28, 55; *Grzivotz* (Fn. 3), § 14 Rn. 52; Soergel/*Schumann* (Fn. 4), *NehelLG* Rn. 91.

79 *Götz/Brudermüller* (Fn. 1), Rn. 28, 55; Staudinger/*Löhnig* (Fn. 4), Anh.

§§ 1297 ff. Rn. 210.

80 Staudinger/*Löhnig* (Fn. 4), Anh. §§ 1297 ff. Rn. 208; Soergel/*Schumann* (Fn. 4), *NehelLG* Rn. 91.

81 *Götz/Brudermüller* (Fn. 1), Rn. 28, 55; Soergel/*Schumann* (Fn. 4), *NehelLG* Rn. 91.