

# Aufnahme eines Lebensgefährten in eine Mietwohnung bedarf der Erlaubnis des Vermieters

Der u.a. für das Wohnungsmietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat klargestellt, dass der Mieter einer Wohnung der – im Regelfall zu erteilenden – Erlaubnis des Vermieters bedarf, wenn er seinen Lebensgefährten in die Wohnung aufnehmen will. Diese Frage war bisher in Rechtsprechung und Schrifttum umstritten.

Gegenstand des Rechtsstreits war die Feststellungsklage einer Frau, die ihren Lebensgefährten in die von der Beklagten gemietete Wohnung aufgenommen hatte. Die beklagte Vermieterin war ohne Mitteilung der persönlichen Daten des Lebensgefährten der Klägerin nicht bereit, der Mitbenutzung der Mietwohnung durch den Mann zuzustimmen. Die Mieterin hatte deshalb auf Feststellung geklagt, dass sie berechtigt sei, ohne die Erlaubnis der Beklagten den Gebrauch der gemieteten Wohnung ihrem Lebensgefährten mit zu überlassen. Das Amtsgericht hatte die Klage als unzulässig abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht – in Abweichung von früheren Entscheidungen des Bundesgerichtshofes – das erstinstanzliche Urteil aufgehoben und die begehrte Feststellung ausgesprochen; zugleich hat es jedoch zur Si-

cherung einer einheitlichen Rechtsprechung die Revision zugelassen.

Auf die Revision der Beklagten hat der Bundesgerichtshof das Berufungsurteil aufgehoben und die Feststellungsklage als unbegründet abgewiesen. Er hat zunächst klargestellt, dass auch nach der Modernisierung des Mietrechts durch das am 1. September 2001 in Kraft getretene Mietrechtsreformgesetz von dem Grundsatz auszugehen ist, dass der Mieter ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt ist, den Gebrauch der Mietsache, z.B. einer gemieteten Wohnung, einem Dritten zu überlassen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 BGB). Für den Bereich des Wohnungsmietrechts ist als „Dritter“ im Sinne dieser Vorschrift – anders als Familienangehörige oder Besucher des Mieters – auch der Lebensgefährte anzusehen.

Dies hat der Bundesgerichtshof bereits früher ausgesprochen; hiervon ist im Übrigen auch der Gesetzgeber bei der Überarbeitung des Mietrechts ausgegangen. Den berechtigten Belangen des Mieters trägt das Gesetz allerdings dadurch Rechnung, dass es in § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB dem Mieter ausdrücklich einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis des Vermieters zur Aufnahme eines Dritten in die

gemietete Wohnung einräumt, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse daran hat.

Dazu hat der Bundesgerichtshof betont, dass der – auf höchstpersönlichen Motiven beruhende und deshalb nicht näher zu begründende – Wunsch des Mieters, eine nichteheliche Lebensgemeinschaft zu begründen oder fortzusetzen, in all-Regel ausreicht, um ein berechtigtes Interesse an der Aufnahme des Dritten in die Wohnung darzulegen.

Die Erlaubnis kann der Vermieter nach § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB nur versagen, wenn die Mitbenutzung der Wohnung durch die weitere Person für ihn, etwa wegen einer Überbelegung der Wohnung, unzumutbar ist. Die Änderungen des Mietrechtsreformgesetzes, insbesondere hinsichtlich des Eintritts des Lebensgefährten in den Mietvertrag beim Tod des Mieters (§ 563 BGB), rechtfertigen es jedoch nicht, die Aufnahme des Lebensgefährten in eine Mietwohnung von dem Erlaubnisvorbehalt des § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB ganz auszunehmen.

Urteil vom 5. November 2003 – VIII 371/02

*Karlsruhe, den 5. November 2003  
Pressestelle des Bundesgerichts-*