

Familienangehörige

Überblick

Der Mieter ist grundsätzlich nicht berechtigt, ohne Erlaubnis des Vermieters weitere Personen in die gemietete Wohnung aufzunehmen. Dies gilt unabhängig davon, ob dem Dritten einzelne Räume der Wohnung zum alleinigen selbstständigen Gebrauch überlassen werden oder ob der Dritte wie ein Familienmitglied in die Wohnung aufgenommen wird. Eine Ausnahme gilt lediglich für die Aufnahme der nächsten Familienangehörigen, von zum Haushalt gehörenden Angestellten und von Personen, die der Mieter zu seiner Pflege bedarf. Diese Personen dürfen auch ohne Erlaubnis des Vermieters in die Wohnung aufgenommen werden.

1 Recht zur Aufnahme in die Wohnung

Der Mieter ist grundsätzlich nicht berechtigt, ohne Erlaubnis des Vermieters weitere Personen in die gemietete Wohnung aufzunehmen. Eine Ausnahme gilt lediglich für die Aufnahme der nächsten Familienangehörigen, von zum Haushalt gehörenden Angestellten und von Personen, die der Mieter zu seiner Pflege bedarf. Diese Personen dürfen auch ohne Erlaubnis des Vermieters in die Wohnung aufgenommen werden (BGH, Urteil v. 15.5.1991, VIII ZR 38/90, NJW 1991, 1750, 1751; BayObLGZ 1983, 285, 288; 1990, 301, 304; 1995, 162, 165).

1.1 Enge Familienangehörige

Zu den engen Familienangehörigen zählen der Ehegatte, die gemeinsamen Kinder und die Stiefkinder, unter Umständen auch die Enkel (LG Wuppertal, MDR 1971, 49). Die Geschwister eines Mieters werden dagegen nicht zu den engeren Familienangehörigen gerechnet (BayObLGZ 1983, 285, 288).

Hinsichtlich der Eltern eines Mieters kommt es nach dem Rechtsentscheid des BayObLG vom 6.10.1997 (GE 1997, 1463) auf die Umstände des Einzelfalls an. Maßgeblich ist Art und Größe der Wohnung sowie deren Belegung und Eignung für die Aufnahme weiterer Personen. Auch die Gründe und Motive für die Aufnahme sind zu berücksichtigen. Im Regelfall ist die Aufnahme der Eltern möglich, wenn hierfür ein Bedarf besteht und der erforderliche Platz vorhanden ist.

Hinweis

Anzeigepflicht

Der Mieter muss die Aufnahme dem Vermieter anzeigen; die Rechtmäßigkeit der Aufnahme hängt aber nicht von der Zustimmung des Vermieters ab.

Für das Verhalten seiner Familienangehörigen hat der Mieter einzustehen. Für deren Verschulden haftet er wie für eigenes Verschulden (§ 278 BGB). Wird der Hausfrieden durch die Familienangehörigen gestört, so kann der Vermieter gegenüber dem Mieter kündigen (§ 569 Abs. 2 BGB; s. "Außerordentliche befristete Kündigung").

Die Familienangehörigen sind ihrerseits in den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogen. Sie können deshalb vom Vermieter verlangen, dass dieser seine Verkehrssicherungspflicht erfüllt (BGHZ 61, 233). Der Vermieter kann von den Familienangehörigen auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden, wenn diese infolge eines Mangels der Mietsache einen Schaden erleiden. Die Haftung erstreckt sich auf Personen-, Sach- und Vermögensschäden (BGHZ 49, 350).

1.2 Entfernte Familienangehörige

Hinweis

Zustimmung erforderlich

Weiter entfernte Familienangehörige darf der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters in die Wohnung aufnehmen.

Zu dieser Gruppe von Familienangehörigen gehören bereits die Geschwister des Mieters (BayObLG, RE v. 29.11.1983, Weber/Marx, S. III/55). Für die Erteilung der Zustimmung gelten dieselben Grundsätze wie für die Erteilung der Untermieterlaubnis (s. "Untermiete").

2 Eintritt der Familienangehörigen in das Mietverhältnis

Solange der Mieter lebt, hat der Vermieter keinen Anspruch, dass die Familienangehörigen dem Mietvertrag beitreten. Stirbt der Mieter, so tritt zunächst der Ehegatte oder der (gleichgeschlechtliche) Lebenspartner des Mieters in das Mietverhältnis ein (s. "Eheleute"). Ist kein eintrittswilliger Ehegatte oder Lebenspartner vorhanden, so wird das Mietverhältnis mit denjenigen Familienangehörigen fortgesetzt, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Hausstand geführt haben (§ 563 BGB).

Der Begriff des Familienangehörigen ist sehr umstritten. Nach einer Auffassung besteht im Bereich des § 563 BGB ein Bedürfnis nach klarer Grenzziehung: Im Interesse der Rechtssicherheit soll deshalb nur derjenige Familienangehöriger sein, der mit dem Mieter verwandt oder verschwägert war (Emmerich/Sonnenschein, Miete § 569a BGB a.F. Rdn. 13). Andere stellen den Gesetzeszweck in den Vordergrund: Derjenige soll die Wohnung bekommen, der sie aufgrund seiner persönlichen Beziehungen zum Mieter schon bisher mitbenutzt hat. Dazu gehören auch Pflegekinder (LG Berlin, GE 1992, 153) und der Verlobte (Köhler, Handbuch der Wohnraummiete § 24 Rdn. 3). Wegen des Lebensgefährten s. "Eheähnliche Gemeinschaft".

Hat der Mieter den Familienangehörigen ohne Erlaubnis des Vermieters in die Wohnung aufgenommen, dann stellt sich die Frage, ob auch dann ein Eintritt nach § 563 BGB möglich ist. Teilweise wird vertreten, dass der unerlaubt aufgenommene Familienangehörige nicht geschützt sei (Sternel, Mietrecht Rdn. I 79). Nach anderer Meinung ist § 563 BGB anwendbar, wenn der Vermieter zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet gewesen wäre (LG Berlin, GE 1990, 539). Nach der hier vertretenen Auffassung kommt es nicht darauf an, ob sich der genannte Personenkreis mit oder ohne Erlaubnis des Vermieters in der Wohnung aufgehalten hat (Blank, Wohnen 1992, 681).

Sind mehrere Familienangehörige vorhanden, so treten sie insgesamt in das Mietrecht ein.