



Informationen zu eingetragenen Lebenspartnerschaften und Mietrecht

Am 01.08.2001 ist das Lebenspartnerschaftsgesetz in Kraft getreten (BGBl. I Nr. 9, 2001, S. 266 ff). Dieses Gesetz ermöglicht es zwei Personen gleichen Geschlechts, eine Partnerschaft – staatlich eingetragen – auf Lebenszeit abzuschließen. Das Gesetz hat auf ein Mietverhältnis, dass mit einem oder mit beiden Lebenspartnern besteht, insbesondere folgende Auswirkungen:

1. Familienangehöriger

Der eingetragene Lebenspartner eines Mieters gilt gesetzlich als dessen Familienangehöriger. Folglich kann er ohne besondere Erlaubnis des Vermieters in die Wohnung aufgenommen werden. Aufgrund seiner Eigenschaft als Familienangehöriger ist Eigenbedarf des Vermieters als Kündigungsgrund auch zu Gunsten eines Lebenspartners des Vermieters anzuerkennen.

2. Trennung und Aufhebung der Lebenspartnerschaft

Bei einem gemeinsamen Mietvertrag bleiben – wie bei der Ehe – beide Partner der eingetragenen Lebenspartnerschaft auch nach Aufhebung der Lebenspartnerschaft Mieter. Auch der Auszug eines Partners ändert daran nichts. Dies hat zum einen zur Folge, dass Mieterhöhungen und Kündigungen seitens des Vermieters gegenüber beiden Partnern erklärt werden müssen. Zum andern bewirkt dies, dass der Mietvertrag seitens der Mieter nur von beiden gemeinsam gekündigt werden kann und beide gemeinsam als Gesamtschuldner gem. § 421 BGB haften.

Anders ist die Lage, wenn entsprechend des LPartG das Familiengericht die gemeinsame Wohnung einem Partner zuweist. Dies ist ein richterlicher Eingriff in den Mietvertrag, der bewirkt, dass nur noch der in der Wohnung verbleibende Partner alleiniger Mieter ist.

3. Fortsetzungs- und Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

Der Lebenspartner hat bei Tod des Mieters ein Fortsetzungs- und Eintrittsrecht in den Mietvertrag.

Ist der Lebenspartner selbst bereits Mieter neben dem verstorbenen Mieter, so wird das Mietverhältnis bei Tod des anderen Partners mit ihm fortgesetzt. Der Lebenspartner hat als überlebender Mieter ein Sonderkündigungsrecht.

Ist der Lebenspartner nicht bereits selbst Mieter, so tritt er bei Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn er mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Hausstand geführt hat. Mit seinem Eintrittsrecht

rangiert er gleichrangig neben dem Eintrittsrecht der Kinder des verstorbenen Mieters. Auch hier kann der eintrittsberechtigte Lebenspartner erklären, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will. In diesem Fall gilt der Eintritt als nicht erfolgt.

4. Haftung des Lebenspartners

In beiden Fällen des Eintritts und der Fortsetzung des Mietverhältnisses haftet der Lebenspartner neben dem Erben des Verstorbenen für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Hat der verstorbene Mieter keine Kautions- oder sonstige Sicherheit geleistet, so kann der Vermieter von dem Lebenspartner, der in das Mietverhältnis eintritt oder mit dem das Mietverhältnis fortgesetzt wird, eine Kautions- nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen verlangen (vergleiche dazu das Merkblatt des Zentralverbandes „Mietkautions“).

5. Lebenspartner als Erbe

Angenommen, der Lebenspartner will weder in das Mietverhältnis eintreten, noch als alleiniger Mieter das Mietverhältnis fortsetzen, dann bleibt es immer noch bei seiner Haftung als Erbe, denn der überlebende Lebenspartner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft ist neben Verwandten des Verstorbenen gesetzlicher Miterbe. Existieren keine Verwandten, so wird der überlebende Lebenspartner Alleinerbe. Er tritt dann als Erbe gesetzlich in den Mietvertrag ein. Abgesehen von seiner gesetzlichen Möglichkeit, die Erbschaft auszuschlagen, haftet er als Erbe für Miet- und für sonstige Forderungen aus dem Mietverhältnis. Er ist ebenso der richtige Adressat für Kündigungen. Während es nach altem Recht für die Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber den Erben noch eines berechtigten Interesses als Kündigungsgrund bedurfte, muss der Vermieter nach dem Mietrechtsreformgesetz seit dem 01.09.2001 keinen Kündigungsgrund darlegen, sofern er von seinem Sonderkündigungsrecht anlässlich des Todes des bisherigen Mieters Gebrauch macht (§ 564 Satz 2 BGB).

Nutzen Sie den Service unserer Organisation!



Haus & Grund®
Deutschland

verantwortlich: Haus & Grund Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net (Wa. 08/03)