

# Heimlicher Einzug des Lebensgefährten Kündigung ?

---

Der Vermieter hat ein nachvollziehbares Interesse daran zu erfahren, wer in seiner Wohnung lebt. Denn er hat sich nicht umsonst zuvor seinen Vertragspartner genau ausgewählt. Wer im Mietvertrag steht, darf daher in jedem Fall dort wohnen. Welche Personen darf der Mieter aber sonst noch ohne Erlaubnis des Vermieters aufnehmen?

Es gibt einen privilegierten Personenkreis, der aufgrund des Verwandtschaftsverhältnisses auch ohne Zustimmung des Vermieters in die Wohnung einziehen darf. Nach der Rechtsprechung gehört hierzu in jedem Fall das eigene Kind, auch wenn es bereits volljährig ist. Gleiches gilt für Stiefkinder. Auch ein Ehegatte, der nicht den Mietvertrag unterzeichnet hat, darf in die Wohnung des Mieters einziehen. Dem gleichgestellt sind Lebenspartner i. S. d. § 1 Abs. 1 Lebenspartnerschaftsgesetzes. Die Aufnahme der genannten Personen zählt nach allgemeiner Auffassung zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietsache. Die Genehmigung des Vermieters muss hierzu nicht eingeholt werden.

Im Gegensatz dazu ist die Aufnahme sonstiger Verwandter wie z. B. der Schwiegereltern, Tanten etc. grundsätzlich genehmigungspflichtig; der Vermieter muss also seine Erlaubnis erteilen.

Bei einer beabsichtigten Aufnahme der Eltern des Mieters soll es auf die Umstände des Einzelfalls ankommen (Gründe für die Aufnahme, ausreichend Platz).

## ***Abgrenzung zur Untervermietung***

Eine Untervermietung als Gebrauchsüberlassung an Dritte gemäß § 540 Abs. 1 BGB ist stets erlaubnispflichtig. Der Vermieter muss vorher um Erlaubnis gefragt werden. Hierzu muss der Mieter auch Angaben zur Person des Untermieters machen. Eine unerlaubte Untervermietung stellt eine schwere Pflichtverletzung des Mieters dar und kann nach einer Abmahnung zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses führen. Bei der Aufnahme von Personen aus dem o. a. engen Familienkreis handelt es sich dagegen nicht um eine Untervermietung, sondern um die erlaubnisfreie Einräumung von Mitbesitz.

## ***Problem: Überbelegung und eigener Auszug***

Eine Aufnahme von weiteren Personen setzt voraus, dass hierdurch keine Überbelegung entsteht. In einem solchen Fall kann der Vermieter den Einzug einer weiteren Person verbieten!

Die Rechtsprechung geht von einer Überbelegung aus, wenn z. B. in einer 70 qm großen 4-Zimmer-Wohnung vier Erwachsene und drei Kinder untergebracht sind.

Das Recht zur Aufnahme von Ehegatten und nahen Angehörigen besteht natürlich nur solange der Mieter die Wohnung auch noch selbst bewohnt. Es ist also nur eine Mitbenutzung erlaubt, nicht das Recht zur vollständigen Gebrauchsüberlassung.

## ***Der Fall: Mieter lässt Lebensgefährtin einziehen und erhält die Kündigung***

Ein Berliner Mieter hatte – ohne seinen Vermieter zu fragen – seine Lebensgefährtin in seine Wohnung einziehen lassen. Der Vermieter sah darin eine schwere Pflichtverletzung,

da er hierüber nicht informiert worden sei. Darüber hinaus hätte er hierzu auch sein Einverständnis erteilen müssen, da es sich um eine Gebrauchsüberlassung an Dritte i. S. d. § 540 Abs. 1 BGB handele. Er kündigte dem Mieter das Mietverhältnis und erhob anschließend Räumungsklage.

***Das Urteil: Kündigung ist nicht gerechtfertigt***

Das Landgericht Berlin ließ offen, ob es sich in dem Fall überhaupt um eine Untervermietung – Gebrauchsüberlassung an Dritte – i. S. d. § 540 Abs. 1 BGB handelt. Denn nur dann müsse der Mieter die Erlaubnis des Vermieters einholen. Ansonsten bestünde nur – wie bei der Aufnahme eines Ehegatten – eine Anzeigepflicht gegenüber dem Vermieter. In einem langjährigen, beanstandungsfrei geführten Mietverhältnis sei eine Kündigung nicht gerechtfertigt, (nur) weil der Mieter seine Lebensgefährtin ohne Anzeige und Genehmigung temporär in seiner Wohnung aufgenommen habe. Das Landgericht wies daher die Räumungsklage des Vermieters ab, die Kündigung ist unwirksam. Der Mieter darf somit in der Wohnung bleiben.

LG Berlin, Urteil vom 16.05.2017, AZ: 67 S 119/17

***Bei Fragen rund um das Thema stehen wir Ihnen wie immer gern beratend zur Seite.***