

## Die Mietrechtsverhältnisse von Partnerschaften

### 1. Mietrecht und gleichgeschlechtliche Partnerschaften

Mietrecht und gleichgeschlechtliche Partnerschaften haben sich am deutlichsten beim Eintrittsrecht des überlebenden Partners einer Lebensgemeinschaft berührt. In der Entscheidung vom 13.1.1993<sup>1</sup> hat der Bundesgerichtshof Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft als „Familienangehörige“ gem. § 569a Abs. 2 S. 1 BGB angesehen und ihnen damit ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag nach dem Tode des überlebenden Alleinmieters eröffnet. Partner gleichgeschlechtlicher Lebensgemeinschaften hat der Bundesgerichtshof allerdings ausdrücklich ausgenommen<sup>2</sup>.

In der Folge hat es zahlreiche Gesetzesinitiativen gegeben, um auch diesem Personenkreis ein Eintrittsrecht zu geben<sup>3</sup>.

Die Betroffenen selbst haben, um auf ihre Bedürfnisse aufmerksam zu machen, mit der Aktion JA-Wort versucht, als gleichgeschlechtliche Partner die Ehe einzugehen. Das Bundesverfassungsgericht hat dies abgelehnt<sup>4</sup>. Das Europäische Parlament hat am 8. Februar 1994 eine „Entschließung zur Gleichberechtigung von Schwulen und Lesben“ angenommen<sup>5</sup>, in der die Mitgliedstaaten aufgefordert werden, die ungleiche Behandlung von gleichgeschlechtlichen Paaren zu beseitigen. Weitergehend hat die Parlamentarische Versammlung des Europarates am 26. September 2000 eine Entschließung angenommen, in der die Mitgliedstaaten aufgefordert werden, Regelungen für eine eingetragene Partnerschaft zu schaffen<sup>6</sup>. Im Europäischen Ausland gibt es Regelungen für gleichgeschlechtlicher Partnerschaften (in den Niederlanden wird ihnen sogar die Ehe geöffnet), der Koalitionsvertrag der derzeitigen Regierungskoalition sieht eine Regelung vor, die mit dem „Gesetz zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften. Lebenspartnerschaften“ vom 16. Februar 2001<sup>7</sup> umgesetzt worden ist. Dieses Gesetz enthält als Kernstück in Art. 1 das eigentliche Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) mit 19 Paragraphen.

---

<sup>1</sup> BGHZ 121, 116 ff.

<sup>2</sup> BGHZ 121, 116/124

<sup>3</sup> in der 14. Legislaturperiode Gesetzentwurf der FDP „Wohnrecht hinterbliebener Haushaltsangehöriger“ BT-Drs. 14/326 und der PDS „Entwurf eines Gesetzes zur Übernahme der gemeinsamen Wohnung nach Todesfall der Mieterin/des Mieters oder der Mitmieterin/des Mitmieters“ BT-Drs. 14/308

<sup>4</sup> Nichtannahmebeschluss der 3. Kammer des 1. Senat vom 4. Oktober 1993, FamRZ 1993, 1419

<sup>5</sup> abgedruckt BT-Drs. 12/7069

<sup>6</sup> Empfehlung 1474 (2000)

<sup>7</sup> BGBl. I S. 266

## 2. Grundsätze des Lebenspartnerschaftsgesetzes

### a) Neues familienrechtliches Institut

Gleichgeschlechtlichen Paaren ist die Eheschließung nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nicht möglich<sup>8</sup>, deshalb ist eine andere Lösung zu suchen. In Frankreich<sup>9</sup>, Belgien<sup>10</sup> und den Niederlanden<sup>11</sup> ist ein Institut für gleich- und gemischtgeschlechtliche Paare eingeführt worden. Ein derartige „kleine Ehe“ in Deutschland einzuführen wäre bedenklich, denn sie könnte die Bereitschaft zur Eingehung der Ehe beeinträchtigen, weil ja ein anderes vergleichbares Institut zur Verfügung steht. Damit bestünde ein verfassungsrechtliches Risiko. In Dänemark<sup>12</sup>, Norwegen, Schweden und Island<sup>13</sup> gibt es ein eigenständiges Institut allein für gleichgeschlechtliche Paare, es wird aber im wesentlichen auf das Eherecht verwiesen: Nach § 3 des dänischen Gesetzes gelten für die eingetragene Partnerschaft grundsätzlich die gleichen Rechtswirkungen wie bei einer Ehe<sup>14</sup>. Die Übernahme dieses gesetzgebungstechnisch einfachen Weges ist nicht gangbar: die schlichte Verweisung auf die Rechtsfolgen der Ehe scheitert an Art. 6 GG; denn der Unterschied der Lebenspartnerschaft zur Ehe wäre bei identischen Rechtsfolgen nur noch im Namen gegeben. Aus diesem Grunde ist ein neues eigenständiges familienrechtliches Institut, nämlich die „Eingetragene Lebenspartnerschaft“ eingeführt worden. Dazu hat der Gesetzgeber im Einzelnen entschieden, welche Regelungen für gleichgeschlechtliche Paare notwendig sind.

### b) Konsequenzen aus dem eingeschlagenen Weg

Diese Herangehensweise an das Projekt hat im bereits verkündeten Gesetz zu Folgeänderungen im BGB<sup>15</sup> und in 61 weiteren Gesetzen und Verordnungen<sup>16</sup> geführt. Betroffen sind Regelungen vom Abgeordnetengesetz<sup>17</sup> über das Bun-

---

<sup>8</sup> vgl. Nichtannahmebeschluss der 3. Kammer des 1. Senat vom 4. Oktober 1993, FamRZ 1993, 1419

<sup>9</sup> vgl. Ferrand, FamRZ 2000, 517 ff; Hauser, DEuFamR 2000, 29 ff, Schlüter u.a. DEuFamR 2000, 1/3f

<sup>10</sup> vgl. Schlüter u.a. DEuFamR 2000, 1/4

<sup>11</sup> vgl. Schlüter u.a. DEuFamR 2000, 1/4

<sup>12</sup> vgl. Scherpe, DEuFamR 2000, 32 ff; Schlüter u.a. DEuFamR 2000, 1/2f

<sup>13</sup> vgl. Schlüter u.a. DEuFamR 2000, 1/2f

<sup>14</sup> Scherpe, DEuFamR 2000, 32/33; Schlüter u.a. DEuFamR 2000, 2

<sup>15</sup> Art. 2 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften

<sup>16</sup> Art. 3 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften

<sup>17</sup> Art. 3 § 2 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften

deskleingartengesetz<sup>18</sup> und das Mich- und Margarinegesetz<sup>19</sup> bis hin zur Zivilprozessordnung<sup>20</sup>.

Als ein Beispiel für den Regelungsbedarf seien die Aussageverweigerungsrechte angeführt: Diese gelten nach den Verfahrensordnungen für Angehörige, die dann im Einzelnen definiert werden, z. B. in § 52 Abs. 1 StPO. Hintergrund des Aussageverweigerungsrechtes ist, dass demjenigen, der eine enge persönliche Beziehung zu einem anderen hat, die rechtlich verfestigt ist, nicht zugemutet werden soll, zu Lasten der ihm nahestehenden Person auch nur möglicherweise Negatives auszusagen. Da diese verrechtlichte enge persönliche Beziehung zwischen Lebenspartnern besteht, ist der Lebenspartner in Aussageverweigerungsrechte jeweils einzubeziehen; das ist in der Strafprozessordnung in § 52 Abs. 1 durch eine neue Nummer 2a<sup>21</sup> erfolgt. Entsprechendes gilt für Ausschlussgründe wegen Verdachts der Befangenheit, z.B. in § 22 Abs. 1 Nr. 2 StPO. Hier besteht wegen der engen Verbundenheit des Amtswalters mit dem Betroffenen die Gefahr, dass der Amtswalter nicht unvoreingenommen handelt. Deshalb ist auch hier ist der Lebenspartner eingefügt worden<sup>22</sup>.

Ein weiteres Beispiel sind Eintrittsrechte: Bei einem erlaubnispflichtigen Betrieb, bei dem die Erlaubnis an eine Qualifikation des Inhabers geknüpft ist (Apotheke, Fahrschule) darf der Ehegatte beim Tode des Erlaubnisinhabers den Betrieb (zunächst) weiterführen. Die wirtschaftliche Grundlage der gemeinsamen Existenz soll nicht zerstört werden. Da auch Lebenspartner einander zum Unterhalt verpflichtet sind und damit die wirtschaftliche Existenz des einen vom anderen Lebenspartner abhängen kann, soll auch für den überlebenden Lebenspartner eine Möglichkeit eröffnet werden, einen erlaubnispflichtigen Betrieb fortzuführen<sup>23</sup>.

### c) Begründung der Lebenspartnerschaft

---

<sup>18</sup> Art. 3 § 10 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften

<sup>19</sup> Art. 3 § 39 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften

<sup>20</sup> Art. 3 § 16 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften

<sup>21</sup> Art. 3 § 18 Nr. 2 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften

<sup>22</sup> Art. 3 § 18 Nr. 1 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften

<sup>23</sup> für die Apotheke: Art. 3 § 8 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften; für die Fahrschule Art. 3 § 57 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften

Die Begründung der Lebenspartnerschaft erfolgt „vor der zuständigen Behörde“ (§ 1 Abs. 1 S. 3 LPartG<sup>24</sup>). Diese Regelung hat folgenden Hintergrund: Die Benennung der eigentlich gebotenen Behörde „Standesamt“, die noch im Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen enthalten war<sup>25</sup> hätte das Gesetz zustimmungspflichtig gemacht. Das sollte wegen des Widerstandes der CDU/CSU regierten Länder vermieden werden, die mit ihren Stimmen im Bundesrat die Zustimmung verhindern können.

Aus diesem Grunde ist die „zuständige Behörde“ von den Länder festzulegen. In einigen Ländern existieren Auffangregelungen, falls bis zum Inkrafttreten des Lebenspartnerschaftsgesetzes am 1. August 2001 keine Ausführungsregeln vorliegen. In Nordrhein-Westfalen ist gem. § 8 des Landesorganisationsgesetzes die Bezirksregierung für alle nicht speziell zugewiesenen Landeszuständigkeiten zuständig.

d) Folgen der Lebenspartnerschaft

Die Lebenspartner dürfen einen gemeinsamen Namen wählen (§ 3 LPartG), sie schulden sich Unterhalt (§ 5 LPartG), ihnen steht ein gesetzliches Erbrecht zu (§ 10 LPartG). Ihre Vermögen werden durch die Begründung der Lebenspartnerschaft grundsätzlich nicht berührt und bleiben getrennt (§ 6 LPartG).

Besonders wichtig für das Mietrecht ist die Regelung in § 11 LPartG: Ein Lebenspartner gilt als Familienangehöriger des anderen Lebenspartners, die Verwandten des einen Lebenspartners sind mit dem anderen verschwägert im Sinne des § 1590 BGB.

e) Wohnungszuweisung bei Getrenntleben

Bei Getrenntleben ist eine Wohnungszuweisung an einen Lebenspartner möglich (§ 14 LPartG). Voraussetzung ist eine „schwere Härte“. Die Vorschrift entspricht hinsichtlich dieser Voraussetzung § 1361b BGB. Letztere Vorschrift wird durch das Gewaltschutzgesetz<sup>26</sup> geändert, es ist für die Wohnungszuweisung nur noch

---

<sup>24</sup> Art. 1 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften

<sup>25</sup> vgl. § 1 Abs. 1 S. 1 LPartG-E in der Fassung des Gesetzentwurfes der Koalitionsfraktionen vom 4. Juli 2000 – BT-Drs. 14/3751

<sup>26</sup> Art. 2 Nr. 1 des Regierungsentwurfes BR-Drs. 11/01

eine „unbillige Härte“ erforderlich. Das Lebenspartnerschaftsgesetz sollte an diese neuere Rechtsentwicklung angepasst werden.

- f) Aufhebung durch das Familiengericht mit Wohnungszuweisung nach der HausratsVO

Die Lebenspartnerschaft wird durch gerichtliches Urteil des Familiengerichts aufgehoben (§ 15 LPartG)<sup>27</sup>; nachpartnerschaftlicher Unterhalt ist möglich (§ 16 LPartG). Die Lebenspartnerschaftswohnung kann nach § 18 LPartG wie folgt zugewiesen werden:

- ein Lebenspartner setzt Mietverhältnis allein fort
- ein Lebenspartner tritt in das Mietverhältnis des anderen Lebenspartners ein.

Entsprechende Entscheidungen haben rechtsgestaltende Wirkung, § 17 S. 3 LPartG.

- g) In Kraft Treten

Das LPartG tritt am 1. August 2001 in Kraft<sup>28</sup>. Allerdings sind schon Normenkontrollverfahren gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG angekündigt, die mit einer einstweiligen Anordnung verbunden werden sollen. Es bleibt abzuwarten, ob die Anträge gestellt werden und wie das Bundesverfassungsgericht entscheidet. Trotz der verbreiteten Skepsis in der Literatur<sup>29</sup> ist – auch angesichts der intensiven Prüfung durch den Bundespräsidenten – nicht von einer Verfassungswidrigkeit auszugehen<sup>30</sup>.

### 3. Mietrecht und Lebenspartnerschaft im Besonderen

---

<sup>27</sup> Die entsprechenden verfahrensrechtlichen Regelungen finden sich in § 661 ZPO, der durch Art. 3 § 16 Nr. 10 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften eingefügt worden ist

<sup>28</sup> Art. 5 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften

<sup>29</sup> vgl. Krings, ZRP 2000, 409 ff, Scholz/Uhle, NJW 2001, 393 ff., Weiß, Recht und Politik 2000, 27 f.; Sachs, JR 2001, S. 45 ff

<sup>30</sup> vgl. allg. Trimbach/Webert, NJ 98, 63 ff; Bruns, ZRP 96, 6 ff; insbes. Stüber KJ 2000, 594 ff

Die Existenz einer eingetragenen Lebenspartnerschaft wirkt über die im Lebenspartnerschaftsgesetz selbst beschriebenen Fälle der Wohnungszuweisung in vielfacher Hinsicht in das Mietrecht hinein, insbesondere durch die „Familienangehörigeneigenschaft“ des Lebenspartners aus § 11 Abs. 1 LPartG.

#### 4. Aufnahme des Lebenspartners in die Mietwohnung

Gem. § 549 Abs. 1 BGB ist die Überlassung der Wohnung an einen Dritten erlaubnispflichtig. Nahe Familienangehörige sind nicht Dritte, sie können bis zur Überbelegung in die Wohnung aufgenommen werden<sup>31</sup>. Da ein Lebenspartner gem. § 11 Abs. 1 LPartG als Familienangehöriger des anderen gilt, kann auch er erlaubnisfrei aufgenommen werden.

Durch das Mietrechtsreformgesetz<sup>32</sup> ändert sich insoweit nichts. § 549 Abs. 1 BGB wird 540 Abs.1 BGB – MRRG.

#### 5. Eintrittsrecht des überlebenden Lebenspartners nach § 569 BGB i.d.F. des LPartG/§ 563 BGB i.d.F. des Mietrechtsreformgesetzes

Durch das LPartG werden die §§ 569 ff BGB neu gefasst. Allerdings werden diese am 1. August 2001<sup>33</sup> in Kraft tretenden Vorschriften durch das Mietrechtsreformgesetz mit Wirkung ab 1. September 2001 wieder aufgehoben und durch die §§ 563 ff BGB in der Fassung des Mietrechtsreformgesetzes ersetzt<sup>34</sup>. Die Vorschriften des Mietrechtsreformgesetzes sind durch die Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages insbesondere im Hinblick auf die Lebenspartnerschaft überarbeitet worden<sup>35</sup>; der Regierungsentwurf enthielt nur einen Hinweis auf das zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Bundesregierung über das Mietrechtsreformgesetz noch nicht abgeschlossene Gesetzgebungsverfahren zum Lebenspartnerschaftsgesetz<sup>36</sup>.

Der neue § 569 BGB/§ 563 BGB – MRRG regelt das Eintrittsrecht wie folgt:

Grundvoraussetzung für ein Eintrittsrecht ist das Führen eines gemeinsamen Haushalts. Liegt diese vor, zeigt sich folgendes Stufenverhältnis:

---

<sup>31</sup> BGHZ 123, 233/239

<sup>32</sup> Regierungsentwurf in BT-Drs. 14/4553

<sup>33</sup> Art. 5 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften

<sup>34</sup> vgl. Art. 11 MRRG

<sup>35</sup> BT-Drs. 14/... S. ...

- Der überlebende Ehegatte tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner (§ 569 BGB Abs. 1/§ 563 Abs. 1 BGB – MRRG).
- Kinder des Mieters treten ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt (§ 569 BGB Abs. 2 S. 1/§ 563 Abs. 2 S. 1 BGB – MRRG).
- Kinder des Mieters treten mit dem Lebenspartner zusammen ein. Dies wird durch den neuen Satz 2 des § 563 Abs. 2 BGB in der Fassung des Mietrechtsreformgesetzes<sup>37</sup> verdeutlicht, nach dem das Eintrittsrecht des Lebenspartners vom Eintritt der Kinder unberührt bleibt<sup>38</sup>.
- Andere Familienangehörige und Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt führen, treten ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt (§ 569 Abs. 2 S. 2 und 3 BGB/§ 563 Abs. 2 S. 3 und 4 BGB – MRRG). Daraus ist zu schließen, dass Kinder, die nur gegenüber dem Lebenspartner privilegiert sind, gemeinsam mit Familienangehörigen und Haushaltsangehörigen eintreten.

Insgesamt ergeben sich damit drei hinsichtlich des Eintrittsrecht privilegierte Gruppen gegenüber sonstigen Familienangehörigen und Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt geführt haben, nämlich:

- der Ehegatte
- der Lebenspartner
- die Kinder.

Dabei hat der Ehegatte das „stärkste“ Recht, er verdrängt alle anderen Eintrittsberechtigten. Der Lebenspartner verdrängt zwar die überhaupt nicht Privilegierten, tritt aber zusammen mit den Kindern ein. Die Kinder haben das Privileg, nicht vom Lebenspartner verdrängt zu werden. Sinn insbesondere der Privilegierung des Ehegatten ist es, eine Gemeinschaft mit den (in der Regel gemeinsamen) Kindern zu vermeiden. Diese Gemeinschaft führt nur zu Problemen bei der Abgabe und dem Zugang von Willenserklärungen.

---

<sup>36</sup> BT-Drs. 14/4553 S. 14

<sup>37</sup> BT-Drs. 14/...S. ...

<sup>38</sup> die abweichende Auffassung von Finger, WM 2000, 462/464 ist damit nicht mehr aufrechtzuerhalten

rungen, ein Schutzbedürfnis der Kinder gegen den überlebenden Elternteil besteht in der Regel nicht. Beim Lebenspartner kann das anders sein; er ist in der Regel mit den Kindern des Mieters nicht verwandt und ihnen auch nicht zur Unterhaltsgewährung (durch eine Unterkunft in einer Familienwohnung) verpflichtet. Er könnte die Kinder aus der Wohnung weisen.

Es stellt sich die Frage, ob es rechtspolitisch klug ist, nur hinsichtlich dieser Gruppen zu differenzieren oder ob nicht weitere Gruppen genauso hervorhebenswert wären, z.B. die Eltern des Mieters. Eine weitere Differenzierung hätte die Vorschrift entweder unverständlich oder überlang gemacht; praktische Probleme sind hinsichtlich weiterer, nicht privilegierter Gruppen nicht bekannt geworden, so dass eine Regelung wohl entbehrlich ist..

## 7. Sonstige mietrechtliche Konsequenzen aus der Eigenschaft des Lebenspartners als Familienangehöriger

### a) Modernisierungsduldung

Gem. § 541 b Abs. 1 S. 1 BGB hat der Mieter eine Modernisierung zu dulden, es sei denn, die Maßnahme wäre für ihn oder seine Familie eine Härte. Da der Lebenspartner Familienangehöriger ist (§ 11 Abs. 1 LPartG), ist eine Modernisierung nicht zu dulden, wenn sie für den Lebenspartner wegen seiner Verhältnisse eine Härte bedeutet.

Das Mietrechtsreformgesetz schützt in § 554 Abs. 2 S. 2 BGB-MRRG bei der Modernisierung neben der Familie auch Haushaltangehörige. Der Lebenspartner unterfällt damit zwei Schutzgruppen, da er sowohl Familienangehöriger als auch Haushaltsangehöriger ist.

### b) Eigenbedarf

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ist gegeben, wenn er die Räume u.a. für Hausstandsangehörige und Familienangehörige benötigt (564b Abs. 2 Nr. 2 BGB). Wie weit Familienangehörige des Lebenspartners einzubeziehen sind, muss die Rechtsprechung im Einzelnen klären<sup>39</sup>. In jedem Falle dürfte Eigenbedarf zugunsten eines getrennt lebenden

---

<sup>39</sup> vgl. Schmidt-Futterer/Blank § 564b Rz. 53

Lebenspartners anzuerkennen sein, aber wohl auch zugunsten des Schwagers<sup>40</sup>, der Schwiegermutter<sup>41</sup>, des Schwiegervaters<sup>42</sup> oder der Schwiegereltern<sup>43</sup>.

Das Mietrechtsreformgesetz (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB-MRRG) enthält die gleiche Regelung<sup>44</sup>).

Bei einem befristeten Mietverhältnis kann keine Fortsetzung verlangt werden, wenn der Mieter die Räume u.a. für Hausstandsangehörige und Familienangehörige benötigt (564c Abs. 2 Nr. 2a BGB). Hier gelten für die Einbeziehung des Lebenspartners und seiner Verwandten die gleichen Grundsätze wie bei der Eigenbedarfskündigung nach § 564 b BGB.

Auch hier bringt das Mietrechtsreformgesetz (§ 575 Abs. 1 Nr. 1 BGB-MRRG) bis auf die Umstrukturierung des befristeten Mietverhältnisses – dieses ist nur noch zulässig, wenn die Voraussetzungen für ein Fortsetzungsverlangen nach altem Recht gegeben sind – hinsichtlich der Bedarfspersonen keine Neuerung.

Das Vorkaufsrecht des Mieters an einer umgewandelten Eigentumswohnung greift nicht, wenn der Eigentümer die Wohnung an eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder an einen Familienangehörigen verkauft (§ 570b Abs. 1 S. 2 BGB). Auch hier gelten wiederum die gleichen Grundsätze für die Einbeziehung des Lebenspartners und seiner Verwandten wie bei der Eigenbedarfskündigung nach § 564 b BGB.

Das Mietrechtsreformgesetz ändert an dieser Lage nichts (vgl. § 577 Abs. 1 S. 2 BGB-MRRG).

c) Sozialklausel

Der Mieter kann der Kündigung des Mietverhältnisses widersprechen und Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine Härte bedeutete (§ 556a Abs. 1 S. 1 BGB).

---

<sup>40</sup> vgl. LG Freiburg WM 1993, 126

<sup>41</sup> vgl. LG Köln WM 1994, 541

<sup>42</sup> vgl. LG Berlin MM 1991, 331

<sup>43</sup> vgl. LG Mainz WM 1991, 554

<sup>44</sup> lediglich der Begriff „Hausstand“ wird durch den modernen „Haushalt“ ersetzt, vgl. dazu BT-Drs. 14/4553 S.

Da der Lebenspartner gem. § 11 Abs. 1 LPartG Familienangehöriger ist, werden auch seine Belange mit berücksichtigt.

Das Mietrechtsreformgesetz erweitert den Schutzbereich: Auch ein Haushaltsangehöriger ist einbezogen, § 574 Abs. 1 S. 2 BGB-MRRG.

d) Ausschluss des Mieterschutzes

Nach § 564b Abs. 7 Nr. 2 und § 556 Abs. 8 BGB gilt berechtigtes Interesse als Voraussetzung für die Kündigung und die Sozialklausel nicht für Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung und von diesem zumindest überwiegend zu möblieren ist, es sei denn, der Wohnraum ist einer Familie zum dauernden Gebrauch überlassen worden. Auch die §§ 1 bis 9 des Miethöhegesetzes mit ihren Vorschriften über Mieterhöhungen gelten nicht für diesen Wohnraum (§ 10 Abs. 3 Nr. 3 MHG). Da Lebenspartner zueinander Familienangehörige sind, wird man sie als eine Familie ansehen müssen, der Mieterschutz gilt für sie.

Das Mietrechtsreformgesetz löst dieses Problem in § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB-MRRG: Neben der Familie sind auch auf Dauer angelegte Haushalte mehrerer Personen geschützt.

6. Exkurs: Lebenspartnerschaft und Wohnungsförderungsrecht

§ 8 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ist nicht an das Lebenspartnerschaftsgesetz angepasst worden; der Lebenspartner ist nicht in den Kreis der Angehörigen im Sinne des Wohnungsbaurecht einbezogen worden. Eine Regelung soll im Wohnungsbaurechtsreformgesetz erfolgen; eine Änderung des ohnehin zur Reform anstehenden Zweiten Wohnungsbaugesetzes wäre nicht sinnvoll gewesen.

Das Wohngeldgesetz ist gleichfalls nicht an die Existenz der Lebenspartnerschaft angepasst worden. Die erforderliche Regelung findet sich in Art. 2 § 50 des Lebenspartnerschaftsgesetzergänzungsgesetz (LPartGErgG)<sup>45</sup>, dem der Bundesrat nicht zuge-

---

<sup>45</sup> vom Deutschen Bundestag am 10. November 2000 beschlossen, vgl. BR-Drs. 739/00, BT-Drs. 14/4545 Anlage 2 - S.69 ff

stimmt hat<sup>46</sup> und das nach Anrufung des Vermittlungsausschusses durch den Deutschen Bundestag<sup>47</sup> dort zur Zeit verhandelt wird.

---

<sup>46</sup> Beschluss vom 1. Dezember 2000, BR-Drs. 739/00 (Beschluss); BT-Drs. 14/4875

<sup>47</sup> vgl. BT-Drs. 14/4878, BR-Drs. 838/00