

Selbstbestimmt Wohnen im Alter – was erlaubt die Mietwohnung?

Stefan Bentrop, Justiziar des Deutschen Mieterbundes e. V.

A. Einleitung

Nach dem Siebten Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland vom 2. November 2016¹ stellt das Wohnen in einer Mietwohnung oder im Eigentum die mit großem Abstand häufigste Wohnform im Alter dar. 93 Prozent der Menschen über 65 Jahre lebten in dieser Form; auch bei den über 90-Jährigen seien es immer noch zwei Drittel. Entsprechend seltener seien andere Wohnformen. Nur 7 Prozent der über 65-Jährigen lebten in stationären Einrichtungen der Altenpflege, in barrierefreien Wohnungen oder in Varianten des betreuten Wohnens.² Die Situation spiegelt, was dem Wunsch der Menschen entspricht: In Umfragen gibt regelmäßig ein Großteil der Befragten an, im Alter am liebsten so lange wie möglich in der vertrauten häuslichen Umgebung bleiben zu wollen.³

Früher war es Sache der Familie, dies zu ermöglichen. Die jüngeren Familienmitglieder sorgten dafür, dass die älteren die Unterstützung und Fürsorge erhielten, die im Alter notwendig wurde, um in den vertrauten vier Wänden bleiben zu können. Heute ist dies für viele Menschen keine Perspektive. Für sie wird insbesondere mit dem Auszug der Kinder die Familienwohnung voraussichtlich zum „Empty-Nest“.⁴ Sie müssen ihr Wohnen im Alter selbst organisieren. Sie können überlegen, für notwendig werdende Unterstützungen ambulante Dienstleistungen von außen zu beauftragen. Ein anderer Gedanke ist, sich Unterstützung in die Wohnung zu holen und gemeinschaftlich zu wohnen. Dies kann auch von dem Wunsch getragen sein kann, die eigenen Wohnkosten zu reduzieren⁵ oder ein soziales Umfeld zu erhalten und einer Vereinsamung zu begegnen.⁶

Bei selbstbestimmtem gemeinschaftlichem Wohnen wird meist an Wohnprojekte in Neu- oder sanierten Altbauten gedacht, bei denen die Belange altersgerechter Wohn- und Versor-

¹ BT-Drs. 18/10210. Die Berichterstattung fußt auf einem Beschluss des Deutschen Bundestages vom 24.6.1994 (BT-Drs. 12/7992). Mit den Berichten sollen Erkenntnisse über die aktuelle Lebenssituation älterer Menschen gewonnen und die Öffentlichkeit darüber informiert werden. Die Erarbeitung der Berichte erfolgt durch ein unabhängiges Gremium von Expertinnen und Experten verschiedener Fachrichtungen, die von der Bundesministerin/dem Bundesminister für Familie, Senioren, Frauen und Jugend berufen werden. Die Ausführungen und Empfehlungen des Gremiums sowie eine Stellungnahme der Bundesregierung hierzu bilden den jeweiligen Bericht.

² BT-Drs. 18/10210, S. 221

³ BT-Drs. 18/10210, S. 227

⁴ BT-Drs. 18/10210, S. 222

⁵ Zur Diskrepanz zwischen sinkenden Alterseinkünften und steigenden Wohnkosten und dem sich daraus ergebenden Risiko, die eigene Wohnung im Alter nicht mehr bezahlen zu können näher BT-Drs. 18/10210, S. 229 f.

⁶ Zum Risiko sozialer Isolation im Alter näher BT-Drs. 18/10210, S. 237 ff.

gungsbedingungen von vornherein bei der Gestaltung von Gebäude und Wohnumfeld berücksichtigt werden können.⁷ Allerdings wird selbstbestimmtes Wohnen in dieser Form angesichts der demografischen Entwicklung hin zu einer immer älteren Gesellschaft nur für einen begrenzten Teil von Seniorinnen und Senioren in Betracht kommen. Zudem müssen diese, selbst wenn es sich um Projekte in der Nachbarschaft handelt, bereit sein, ihre vertraute Wohnung zu verlassen und einen Neuanfang im Wohnprojekt zu wagen. Für alle anderen entscheidet das Potential ihrer aktuellen Wohnung darüber, wie viel Selbstbestimmung möglich ist.

Für Bestandsmieterinnen und –mieter wird dieses Potential durch ihren Mietvertrag und die mietrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs abgesteckt, die Reichweite und Grenzen des Gebrauchsrechts eines Mieters markieren. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden Formen des gemeinschaftlichen Wohnens und ihre mietrechtlichen Rahmenbedingungen beleuchtet. Außerdem werden die mietrechtlichen Voraussetzungen zum altersgerechten Umbau von Mietwohnungen dargestellt.

B. Wohnformen im Überblick

I. Aufnahme von Dienstpersonal in die Wohnung

Die Überlegung, sich für das Alter Unterstützung in die Wohnung zu holen, kann sich darauf beschränken, Dienstleister in die Wohnung aufzunehmen, zum Beispiel für Unterstützungen im Haushalt, medizinische Versorgung oder weitergehende Pflege, um sich von zeitlichen Restriktionen ambulanter Unterstützungsangebote unabhängig zu machen. Oft handelt es sich um Haushaltshilfen oder Pflegepersonal aus osteuropäischen Ländern.⁸

II. Wohnen für Mithilfe

Als „Wohnen für Mithilfe“ wird eine Wohnform bezeichnet, bei dem eine nicht unterstützungsbedürftige Person in die Wohnung aufgenommen wird und für die Wohnraumüberlassung keine oder nur eine geringere als die übliche Miete zahlt, sich dafür aber verpflichtet, die aufnehmende Person zu unterstützen, typischerweise durch die Hilfe im Haushalt (Kochen, Einkaufen, Kleinreparaturen etc.). Meist handelt es sich um eine Form des intergene-

⁷ Vgl. etwa das vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend geförderte Modellprogramm „Gemeinschaftlich leben, selbstbestimmt wohnen“, <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/programme/modellprogramm-gemeinschaftlich-wohnen-selbstbestimmt-leben.html>, zuletzt abgerufen am 15.09.2020

⁸ BT-Drs. 18/10210, S. 205 f., spricht von einem grauen Beschäftigungsmarkt mit teils problematischen Rahmenbedingungen für die Beschäftigten.

rationellen Wohnens, zum Beispiel beim Zusammenwohnen eines Seniors/einer Seniorin mit einem Studenten/einer Studentin.⁹

III. Wohngemeinschaften

1. Plus-WG

Mit dem Begriff „Plus-WG“ werden Formen des Zusammenlebens bezeichnet, die ihren Bewohnern einen Mehrwert gegenüber einer klassischen, lediglich auf Teilung der Wohnkosten gerichteten Wohngemeinschaft bieten sollen. Ziel der Gemeinschaft ist die wechselseitige Unterstützung der Bewohner bei der Alltagsbewältigung in haushaltsüblichem Umfang, zum Beispiel bei der Haushaltsführung oder der Kinderbetreuung. Verbreitet ist die Plus-WG vor allem in der Form des generationenübergreifenden Wohnens, bei dem ältere und jüngere Bewohner sich wechselseitig entlasten.¹⁰

2. Senioren-WG/Pflege-WG

Leben dagegen mehrere ältere Menschen mit dem Ziel zusammen, sich bei der Alltagsbewältigung zu entlasten und sind sie über den haushaltsüblichen Umfang auf Unterstützungs- und Pflegeleistungen angewiesen, wird die Gemeinschaft als „Senioren-WG“ bezeichnet.¹¹ Je nach Zusammensetzung kann eine solche Gemeinschaft auch „ambulant betreute Wohngruppe“ im Sinne des § 38a SGB XI sein; sie wird dann auch „Pflege-WG“ genannt.¹²

Durch das Gesetz zur Neuausrichtung der Pflegeversicherung¹³ hat der Gesetzgeber die Leistungen des SGB XI um einen Anspruch auf zusätzliche Leistungen für Pflegebedürftige in ambulant betreuten Wohngruppen (Pflege-WG) ergänzt. Nach § 38a SGB XI, der dazu dient, weitere Anreize für die häusliche Pflege in selbst organisierten Wohngruppen zu setzen,¹⁴ erhalten leistungsberechtigte Pflegebedürftige zusätzlich zu den regulären Leistungen der Pflegeversicherung einen monatlichen pauschalen Zuschlag von 214 Euro, wenn sie mit mindestens zwei und höchstens elf weiteren Personen in einer ambulant betreuten Wohngruppe zum Zweck der gemeinschaftlich organisierten pflegerischen Versorgung leben und davon mindestens zwei weitere Personen pflegebedürftig sind und die Mitglieder der Wohngruppe gemeinschaftlich eine Person beauftragt haben, unabhängig von der individuellen pflegerischen Versorgung allgemeine, organisatorische, verwaltende, betreuende oder das Gemeinschaftsleben fördernde Tätigkeiten zu verrichten oder die Wohngruppenmitglieder

⁹ Rudkowski in: Staake/von Bressensdorf, Wohngemeinschaften-Hdb., 2019, § 29 Rn.7

¹⁰ Rudkowski in: Staake/von Bressensdorf, Wohngemeinschaften-Hdb., 2019, § 29 Rn.42

¹¹ Rudkowski in: Staake/von Bressensdorf, Wohngemeinschaften-Hdb., 2019, § 29 Rn.73

¹² Hahn in: Staake/von Bressensdorf, Wohngemeinschaften-Hdb., 2019, § 28 Rn.1

¹³ BGBl. 2012, Teil I, S. 2246

¹⁴ BT-Drs. 17/9369, S. 40 f.

bei der Haushaltsführung zu unterstützen. An der Gründung der Wohngruppe beteiligte pflegebedürftige Mitglieder können außerdem nach § 45e SGB XI einmalig bis zu 2.500 Euro, pro Wohngruppe maximal 10.000 Euro, als Anschubfinanzierung für eine altersgerechte oder barrierearme Umgestaltung der gemeinsamen Wohnung erhalten. Förderfähig sind zum Beispiel die Anbringung von Handläufen, Türvergrößerungen, die Verlegung rutschhemmender Bodenbeläge oder die Installation von Armaturen mit verlängertem Hebel oder Schlaufe.¹⁵

C. Mietrechtliche Einordnung

I. Grundlagen

Nach § 535 Absatz 1 Satz 1 BGB wird der Vermieter durch den Abschluss eines Wohnraummietvertrags verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der gemieteten Räume zu gewähren. Die Vermietung einer Wohnung an mehrere Personen kann in der Weise geschehen, dass der Vermieter mit mehreren Personen je einzelne Mietverträge über einen Teil der Wohnung abschließt. Das Gebrauchsrecht jeder Person bezieht sich auf den an sie vermieteten Teil der Wohnung.¹⁶ Schließt der Vermieter dagegen mit mehreren Personen einen gemeinschaftlichen Mietvertrag über die Wohnung ab, ist jeder Mieter im Verhältnis zum Vermieter hinsichtlich der gesamten Wohnung berechtigt und verpflichtet.¹⁷ Darüber hinaus kann eine aus mehreren Personen bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts Mieter einer Wohnung sein. Das Gebrauchsrecht steht der Gesellschaft zu.¹⁸

§ 540 Absatz 1 Satz 1 BGB bestimmt, dass der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt ist, die Wohnung Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Hiervon ausgenommen sind nach allgemeiner Meinung Haus- und Pflegepersonal sowie nächste Familienangehörige (siehe unten unter III.1, S. 5), die nicht als „Dritter“ im Sinne des § 540 Absatz 1 Satz 1 BGB betrachtet werden. Ihre Aufnahme ist, soweit es dadurch nicht zu einer Überbelegung kommt (siehe unten unter III.2b, S. 8), im Rahmen des vertragsgemäßen Mietgebrauchs möglich, so dass die Aufnahme keiner Erlaubnis des Vermieters bedarf, der Mieter muss dem Vermieter die Aufnahme lediglich anzeigen.¹⁹ Sonstige Personen darf der Mieter jedoch nur mit Erlaubnis des Vermieters aufnehmen. Diese kann er nicht erzwingen. Erteilt der Vermieter ihm die Erlaubnis nicht, kann der Mieter lediglich das Mietverhältnis gemäß § 540

¹⁵ Hahn in: Staake/von Bressensdorf, Wohngemeinschaften-Hdb., 2019, § 28 Rn. 33 f.

¹⁶ Staake in: Staake/von Bressensdorf, Wohngemeinschaften-Hdb., 2019, § 1 Rn. 25

¹⁷ Staake in: Staake/von Bressensdorf, Wohngemeinschaften-Hdb., 2019, § 1 Rn. 26

¹⁸ Vgl. Staake in: Staake/von Bressensdorf, Wohngemeinschaften-Hdb., 2019, § 1 Rn. 27; Grunewald, JZ 2015, 1027; Jacobs, NZM 2008, 111

¹⁹ Bieber in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 540 BGB Rn. 9; Weidenkaff in: Palandt, BGB, 79. Aufl. 2020, § 540 Rn. 5; Emmerich in: BeckOGK, 2019, § 540 BGB Rn. 19

Absatz 1 Satz 2 BGB außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen, wenn nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund zur Weigerung vorliegt.

Ausnahmsweise hat der Mieter nach § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB aber einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis des Vermieters, wenn er einem Dritten nur einen Teil der Wohnung überlassen will und dies auf einem nach Abschluss des Mietvertrags entstandenen berechtigten Interesse beruht, es sei denn, dem Vermieter ist die Gebrauchsüberlassung aus einem der in § 553 BGB näher bezeichneten Gründe nicht zumutbar.

II. Aufnahme von Dienstpersonal in die Wohnung

Wer überlegt, Dienstpersonal in die Wohnung aufzunehmen, zielt darauf ab, sich Unterstützungsleistungen, zum Beispiel für den Haushalt oder die Pflege, zur dauernden Verfügbarkeit in die Wohnung zu holen. Die Bereitstellung von Räumen zum Wohnen ist Mittel zum Zweck und hat keine eigenständige Bedeutung. Die aufgenommene Person soll kein eigenes Besitzrecht an den von ihr genutzten Räumen haben, sondern von den Weisungen des Mieters abhängig bleiben und die tatsächliche Sachherrschaft lediglich für den Mieter ausüben; sie ist als Besitzdiener im Sinne des § 855 BGB anzusehen.²⁰ Die Aufnahme von Dienstpersonal ist Ausdruck des vertragsgemäßen Mietgebrauchs und bedarf keiner Erlaubnis des Vermieters; der Mieter muss die Aufnahme in die Wohnung lediglich anzeigen (siehe oben unter I., S. 4).

III. Wohnen für Mithilfe

1. Vertragsgemäßer Mietgebrauch

Im Gegensatz zur Aufnahme von Dienstpersonal hat beim „Wohnen für Mithilfe“ die Gebrauchsüberlassung von Teilen der Wohnung an die aufzunehmende Person eigenständige Bedeutung. Gehört die aufzunehmende Person zu den nächsten Familienangehörigen, ist die Aufnahme im Rahmen des vertragsgemäßen Mietgebrauchs ohne Erlaubnis des Vermieters möglich (siehe oben unter I., S. 4). Zu den nächsten Familienangehörigen des Mieters gehören Ehepartner²¹ und Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG)²²

²⁰ Vgl. Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 540 BGB Rn.40

²¹ BGH, Urt. v. 12.6.2013, XII ZR 143/11, NJW 2013, 2507

²² Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 540 BGB Rn. 24 m.w.N. Die Aufnahme eines nichtehelichen Lebenspartners zählt nach h.M. nicht zum vertragsgemäßen Mietgebrauch, sondern ist nur unter den Voraussetzungen des § 553 BGB erlaubt, vgl. BGH, Urt. v. 5.11.2003, VIII ZR 371/02, WuM 2003, 688.

sowie Kinder und Stiefkinder.²³ Darüber hinaus zählen dazu Enkelkinder²⁴ sowie Eltern, wenn für deren Aufnahme Bedarf besteht und ausreichend Platz vorhanden ist.²⁵

2. Gebrauchsüberlassung nach § 553 BGB

Typischerweise soll für die Unterstützung jedoch eine Person aufgenommen werden, die nicht zu diesem Personenkreis zählt. Sie soll ein eigenes Besitzrecht an Teilen der Wohnung erhalten und für die Überlassung ein Entgelt zahlen, das ganz oder teilweise durch von ihr zu leistende geldwerte Unterstützungen erbracht wird. Ziel ist die Begründung eines Untermietverhältnisses. Für die Aufnahme der Unterstützungsperson bedarf der Mieter der Erlaubnis des Vermieters. Die Voraussetzungen der Erlaubniserteilung richten sich nach § 553 Absatz 1 und 2 BGB. Soweit der Mietvertrag bereits Regelungen zur Erlaubniserteilung enthält, ist zu beachten, dass nach § 553 Absatz 3 BGB zum Nachteil des Mieters abweichende Regelungen unwirksam sind (zur Festlegung eines „Untermietzuschlags“ für künftige Untervermietungen siehe unten unter c.aa, S. 8).

a. Berechtigtes Interesse des Mieters

Nach § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB setzt ein Anspruch auf Erlaubniserteilung voraus, dass für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse entstanden ist, einen Teil des Wohnraums Dritten zu überlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs reicht dazu zwar der bloße Wunsch des Mieters, einen Dritten in die Wohnung aufzunehmen, nicht aus. An die Annahme eines berechtigten Interesses sind jedoch keine besonders hohen Anforderungen zu stellen. Es genügt, wenn der Mieter nach Abschluss des Mietvertrags entstehende vernünftige Gründe hat, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen. Dabei ist jedes wirtschaftliche oder persönliche Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht als berechtigt zu betrachten, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung im Einklang steht.²⁶

Dazu zählt zum Beispiel, dass sich die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters nach Vertragsschluss so verändert haben, dass er ohne die Einnahmen aus der Untervermietung die Miete nicht aufbringen kann²⁷ oder dass der Mieter sich finanziell entlasten möchte.²⁸ Als

²³ OLG Hamm, Beschl. v. 11.4.1997, 30 REMiet 1/97, WuM 1997, 364; BayObLG, Beschl. v. 6.10.1997, REMiet 2/96, GE 1997, 1463

²⁴ AG Wiesbaden, Urt. v. 4.7.2011, 93 C 4774/10, ZMR 2012, 368; AG Koblenz, Urt. v. 20.6.1984, 16 C 185/84, WuM 1989, 175

²⁵ BayObLG, Beschl. v. 6.10.1997, REMiet 2/96, GE 1997, 1463; Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 540 BGB Rn.24; a.A. Häublein, PiG 85 (2009), S. 131; nach LG Berlin, Urt. v. 31.8.1979, 65 S 133/79, GE 1980, 660, auch die Schwiegermutter

²⁶ BGH, Beschl. v. 3.10.1984, VIII ARZ 2/84, WuM 1985, 7

²⁷ LG Hamburg, Beschl. v. 13.11.2012, 316 T 70/12, NJW 2013, 548

berechtigtes Interesse anerkannt ist auch, dass der Mieter nach dem Auszug eines Mitbewohners nicht allein leben möchte,²⁹ nach dem Auszug des Ehepartners einen Untermieter aufnehmen will, um den Schwierigkeiten des Alleinlebens zu begegnen³⁰ oder dass ein älterer Mieter Angst vor Vereinsamung hat.³¹ Auch der Wunsch nach Unterstützung bei der Alltagsbewältigung kann ein berechtigtes Interesse sein, zum Beispiel, wenn der Untermieter bei der Betreuung des Kleinkindes des Mieters helfen soll,³² eine Mieterin mit Kindern eine erwachsene Person mit Kindern aufnehmen will, um die Wohnkosten zu senken und die Versorgung der eigenen Kinder zu verbessern³³ oder eine Mieterin nach Auszug des Ehemannes wegen Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse sowie zur Betreuung ihres Kleinkindes zwei weitere Personen in die Wohnung aufnehmen will.³⁴

Vor diesem Hintergrund wird ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 Absatz 1 Satz 1 BGB beim Mieter regelmäßig zu bejahen sein, weil die im Hinblick auf das Alter angestellte Überlegung zur Aufnahme einer Unterstützungsperson typischerweise auf wirtschaftliche Erwägungen, den Wunsch nach einem sozialen Umfeld und/oder den Erhalt von Unterstützungsleistungen gegründet sein wird. Auch handelt es sich um ein nach Abschluss des Mietvertrags entstehendes Interesse.

b. Entgegenstehende Interessen des Vermieters

Trotz eines berechtigten Interesses des Mieters kann der Wunsch nach Aufnahme einer Unterstützungsperson im Einzelfall an einem entgegenstehenden Interesse des Vermieters scheitern. Nach § 553 Absatz 1 Satz 2 BGB ist der Vermieter nicht zur Erteilung einer Erlaubnis verpflichtet, wenn in der Person des potentiellen Untermieters ein wichtiger Grund zur Ablehnung vorliegt, der Wohnraum überbelegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

Eine Ablehnung der Erlaubnis aus personenbezogenen Gründen setzt voraus, dass konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der potentielle Untermieter ein Verhalten zeigen könnte, das seinen Einzug unzumutbar macht, etwa, weil Störungen des Hausfriedens oder Beschädigungen der Mietsache oder Beeinträchtigungen anderer Mieter oder des Vermieters zu

²⁸ BGH, Urte. v. 31.1.2018, VIII ZR 105/17, WuM 2018, 153; LG Mannheim, Urte. v. 5.3.1997, 4 S 182/96, WuM 1997, 263; AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Urte. v. 1.9.2011, 14 C 212/11, GE 2012, 66; AG Köln, Urte. v. 23.6.1994, 215 C 36/94, WuM 1995, 654

²⁹ BGH, Urte. v. 31.1.2018, VIII ZR 105/17, WuM 2018, 153

³⁰ LG Berlin, Urte. v. 7.9.1983, 64/63a S 219/83, GE 1983, 1111

³¹ AG Hamburg, Urte. v. 16.5.1990, 45 C 334/90, WuM 1990, 500

³² LG Berlin, Urte. v. 20.12.1988, 65 S 457/87, MM 1989, Nr.5, 27

³³ AG Bidingen, Urte. v. 7.6.1991, 2 C 143/91, WuM 1991, 585

³⁴ LG Berlin, Urte. v. 12.6.1990, 29 S 210/89, MM 1990, 287

erwarten sind.³⁵ Nach den Wertentscheidungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) kann eine Erlaubnis nicht allein wegen der Rasse, der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, wegen der Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität einer potentiellen Untermieterin oder eines potentiellen Untermieters abgelehnt werden (zur Altersdiskriminierung siehe unten unter IV.1a, S. 12).³⁶ Auch spielt die Solvenz des potentiellen Untermieters keine Rolle, weil der Untermieter nicht für die Verbindlichkeiten des Hauptmieters gegenüber dem Vermieter haftet.³⁷

Ob eine Ablehnung der Erlaubnis auf eine drohende Überbelegung gestützt werden kann, hängt in erster Linie von der Wohnfläche, der Anzahl der Zimmer und der Zahl der Bewohner ab. Zusätzlich können besondere Umstände des Einzelfalls wie zum Beispiel der Wohnungszuschnitt, familiäre Beziehungen oder die allgemeine Wohnungsmarktlage herangezogen werden. Eine feste Regel, wann eine Überbelegung vorliegt, gibt es nicht. Als Faustregel kann gelten, dass keine Überbelegung besteht, wenn pro erwachsene Person beziehungsweise zwei bis zu 12-jährigen Kindern jedenfalls eine Wohnfläche bis 15 m² zur Verfügung steht.³⁸

Was eine Ablehnung wegen sonstiger Unzumutbarkeit betrifft, kommen vor allem Gründe aus der Sphäre des Mieters in Betracht. So kann einem Vermieter die Erteilung der Erlaubnis aus sonstigen Gründen zum Beispiel nicht zumutbar sein, wenn das Hauptmietverhältnis bald endet oder wenn der Mieter in der Vergangenheit ohne Erlaubnis untervermietet hat.³⁹

c. Mieterhöhung

aa. Rechtliche Ausgangslage

Nach § 553 Absatz 2 BGB kann der Vermieter seine Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer angemessenen Mieterhöhung einverstanden erklärt, wenn dem Vermieter die Überlassung an einen Dritten nur bei einer solchen Erhöhung zuzumuten ist. Soweit bereits im Mietvertrag festgelegt ist, dass für den Fall einer künftigen Untervermietung ein Untermietzuschlag in bestimmter Höhe zu zahlen sein soll, ist eine solche Vereinbarung nach § 553 Absatz 3 BGB wegen eines Verstoßes gegen Absatz 2 unwirksam, weil sich das Ob und die Höhe einer Mieterhöhung nach dem Kriterium der Zumutbarkeit richtet und

³⁵ Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 553 BGB Rn.13

³⁶ Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 553 BGB Rn.13

³⁷ LG Berlin, Beschl. v. 4.3.1993, 62 S 112/92, WuM 1993, 344

³⁸ AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Urt. v. 6.3.2014, 23 C 226/13, MM 2017, Nr.1/2, 38; vgl. auch AG München, Urt. v. 20.05.2015, 415 C 3152/15, ZMR 2016, 636; AG Stuttgart, Urt. v. 24.5.2011, 37 C 5827/10, WuM 2012, 150; AG Nürnberg, Urt. v. 10.1.1991, 25 C 7386/90, WuM 1991, 690

³⁹ Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 553 BGB Rn.13

hierüber nicht generell, sondern nur entsprechend den Gegebenheiten des Einzelfalls entschieden werden kann.⁴⁰ Wann im Einzelfall eine Erhöhung der Miete gerechtfertigt ist, wird in Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich beurteilt.

Nach einer Ansicht soll die Verknüpfung der Erlaubniserteilung mit einer Mieterhöhung dem Vermieter ermöglichen, eine etwaige Mehrbelastung auszugleichen, die ihm durch die Aufnahme des Dritten entsteht, zum Beispiel für höheren Verwaltungsaufwand, eine stärkere Abnutzung der Räumlichkeiten oder eine Erhöhung der Betriebskosten. Eine Erhöhung setzt danach voraus, dass die Aufnahme des Dritten zu einer Mehrbelastung führt, durch die das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung des Hauptmietvertrags unzumutbar zu Lasten des Vermieters verändert würde, wenn keine finanzielle Kompensation erfolgte.⁴¹

Nach anderer Ansicht kommt es nicht darauf an, ob die Aufnahme eines Dritten eine Mehrbelastung des Vermieters bewirkt. Dieser Ansatz überzeuge nicht, weil eine stärkere Abnutzung bei realistischer Betrachtungsweise kaum ins Gewicht falle und die Betriebskosten entweder ohnehin vom Mieter getragen oder nach § 556 BGB auf ihn abgewälzt werden könnten. Vielmehr sei die Mieterhöhung als Gegenleistung für einen dem Mieter eingeräumten erweiterten Mietgebrauch zu betrachten, so dass entscheidend sei, welcher Mietzins für Wohnräume mit einer vergleichbaren Erlaubnis üblicherweise gezahlt werde. Es entspreche der Verkehrsüblichkeit, dass der Vermieter in einem solchen Fall am Untermietzins mit einem Betrag von etwa 20 Prozent des Untermietzinses partizipiere.⁴²

Nach einer dritten Auffassung sind weder der Mehrbelastungs- noch der Partizipationsansatz überzeugend. Ersterer bedeute, dass § 553 Absatz 2 BGB praktisch leer laufe, weil es kaum einen nachweisbaren Fall einer tatsächlich stärkeren Abnutzung durch die Aufnahme einer weiteren Person in die Wohnung geben werde. Letzterer beruhe gewissermaßen auf einem Zirkelschluss, weil die Üblichkeit eines Untermietzuschlags davon abhängig sei, dass man die Rechtsmeinung vertrete, anderenfalls sei die Erlaubniserteilung unzumutbar.⁴³ Vielmehr sei die Frage, ob der Vermieter die Erteilung der Erlaubnis von einer Mieterhöhung abhängig

⁴⁰ LG Berlin, Urt. v. 27.1.2015, 16 O 442/14, juris; LG Hannover, Urt. v. 5.5.1983, 3 S 47/83, WuM 1983, 236; LG Mainz, Urt. v. 17.3.1981, 3 S 243/80, WuM 1982, 191; AG Hamburg-Altona, Urt. v. 18.11.1997, 317b C 334/97, WuM 1999, 600; Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 553 BGB Rn. 22

⁴¹ LG Berlin, Urt. v. 19.12.2018, 66 S 29/18, WuM 2019, 85; LG Berlin, Urt. v. 11.2.2019, 64 S 104/18, WuM 2019, 373; LG München I, Urt. v. 28.7.1999, 14 S 7728/99, WuM 1999, 575; Bieber in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 553 BGB Rn. 12; Weidenkaff in: Palandt, BGB, 79. Aufl. 2020, § 553 BGB Rn. 6; Meyer-Abich, NZM 2020, 19

⁴² LG Berlin, Beschl. v. 7.7.2016, 18 T 65/16, GE 2016, 1093; AG Hamburg, Urt. v. 13.9.2007, 49 C 95/07, ZMR 2008, 213; Blank in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 553 BGB Rn.20; Pauly, WuM 2008, 320

⁴³ AG Hamburg, Urt. v. 11.10.2017, 48 C 28/17, ZMR 2018, 53

machen könne, aufgrund einer wertenden Betrachtung unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Dabei seien das konkrete berechnete Interesse des Mieters an der Erlaubniserteilung, das Verhältnis des Untermietzinses zur Bruttomiete einschließlich sämtlicher Kosten und eines etwaigen Ausgleichs für Möblierung sowie die Mitbenutzung sonstiger Haushaltsgeräte und einer etwaigen aus diesem Verhältnis abzuleitenden Gewinnerzielungsabsicht des Mieters sowie die Interessen des Vermieters zu berücksichtigen, außerdem, ob der Mieter einen zum Vertragsschluss und zum Mietbeginn erweiterten Mietgebrauch begehrt, für den der Vermieter ein weiteres Entgelt verlangen kann und ob eine verstärkte Abnutzung zu erwarten ist.⁴⁴

bb. Anwendung auf das „Wohnen zur Mithilfe“

(1) Keine Erhöhung der Zahl der ursprünglichen Wohnnutzer

Gemeinsam ist den genannten Auffassungen, dass der Vermieter seine Erlaubnis zur Untervermietung regelmäßig nicht von einer Mieterhöhung abhängig machen kann, wenn sich durch die Aufnahme die Zahl der ursprünglichen Wohnnutzer nicht erhöht.⁴⁵ In solchen Fällen ist weder eine Mehrbelastung des Vermieters zu verzeichnen noch wird dem Mieter ein erweiterter Mietgebrauch eingeräumt (zum Sonderfall der Gewinnerzielungsabsicht des Mieters siehe unten unter (3), S. 11).

Damit wird vielen Bestandsmietern die Möglichkeit offen stehen, für ein „Wohnen zur Mithilfe“ ein Untermietverhältnis ohne eine Erhöhung der Miete zu begründen. Insbesondere bei ehemaligen Familienwohnungen stehen meist Räume für die Aufnahme Dritter zur Verfügung, ohne dass es dadurch zu einer Überschreitung der ursprünglichen Zahl der Wohnnutzer kommen muss.

(2) Erhöhung der Zahl der ursprünglichen Wohnnutzer

In Konstellationen, in denen der Wunsch des Mieters zu einer Überschreitung der ursprünglichen Nutzerzahl führen würde, muss dagegen mit einer Mieterhöhung gerechnet werden. Deren Berechnung hängt davon ab, welchem Begründungsansatz man folgt. Richtigerweise ist die Mieterhöhung danach zu bemessen, welche Mehrbelastung sich aus dem erweiterten Mietgebrauch für den Vermieter ergibt, nicht jedoch anteilig nach dem vereinbarten Untermietzins.

⁴⁴ AG Hamburg, Urt. v. 11.10.2017, 48 C 28/17, ZMR 2018, 53

⁴⁵ LG Berlin, Urt. v. 19.12.2018, 66 S 29/18, WuM 2019, 85; LG Berlin, Urt. v. 11.2.2019, 64 S 104/18, WuM 2019, 373; LG Berlin, Urt. v. 18.12.2003, 67 S 277/03, MM 2004, 46; AG Berlin-Neukölln, Urt. v. 26.6.2014, 3 C 54/14, juris; AG Hamburg, Urt. v. 11.10.2017, 48 C 28/17, ZMR 2018, 53

Der Partizipationsansatz unterstellt, dass wegen eines entstehenden berechtigten Interesses an der Gebrauchsüberlassung an Dritte der Nutzwert der Wohnung insgesamt neu zu ermitteln und zwischen Vermieter und Mieter zu verteilen sein soll. Dafür liefert § 553 Absatz 2 BGB jedoch keinen Anhaltspunkt. Im Gegenteil zeigt die Bezugnahme auf die Kriterien der „Angemessenheit“ und der „Zumutbarkeit“, dass das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung des Hauptmietvertrags den Maßstab dafür bilden soll, ob der Vermieter für seine Erlaubnis eine Erhöhung der Miete verlangen kann. Es ist somit folgerichtig, eine Erhöhung nur zuzulassen, wenn die Aufnahme des Dritten zu einer Mehrbelastung führt, durch die Verhältnis von Leistung und Gegenleistung des Hauptmietvertrags unzumutbar zu Lasten des Vermieters verändert würde, falls keine finanzielle Kompensation erfolgte. Für einen allgemeinen Beteiligungs- oder Abschöpfungsanspruch des Vermieters bietet das Gesetz demgegenüber keinen Anknüpfungspunkt.⁴⁶ Die Untermiete steht rechtlich wie wirtschaftlich allein dem Untermieter zu.⁴⁷ Deshalb verneint der Bundesgerichtshof für den Fall der unerlaubten Untervermietung auch einen Anspruch des Vermieters auf Herausgabe der Untermiete oder eines Teils hiervon.⁴⁸ Erst recht kann dann nicht angenommen werden, der Vermieter dürfe die Erlaubnis zur Untervermietung von einer wirtschaftlichen Beteiligung an der Untermiete oder deren Abschöpfung abhängig machen.

Nach einem Urteil des Landgerichts Berlin kann abhängig vom Einzelfall die Höhe einer etwaigen Mehrbelastung, soweit es um die Abdeckung erhöhten Verwaltungsaufwands sowie erhöhter Abnutzung und Sachrisiken geht, durch einen im Rahmen der Billigkeit (§ 315 BGB) festzusetzenden Zuschlag zwischen 5 und 30 Euro pro aufzunehmender Person beziffert werden. Darüber hinaus können personenbezogene Mehraufwendungen, insbesondere solche durch verbrauchsabhängige Betriebskosten zu berücksichtigen sein, wenn diese beim Vermieter anfallen und nicht auf den Mieter umgelegt werden können, zum Beispiel weil die Hauptmiete eine Bruttomiete ist.⁴⁹

(3) Gewinnerzielungsabsicht des Mieters

Eine besondere Situation besteht, wenn der Mieter mit der Untermiete Gewinn erwirtschaften will. Vor allem in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten kann sich bei langjährigen Mietverhältnissen ergeben, dass eine aktuell erzielbare Untermiete höher liegt als die Miete

⁴⁶ LG Berlin, Urt. v. 19.12.2018, 66 S 29/18, WuM 2019, 85; LG Berlin, Urt. v. 11.2.2019, 64 S 104/18, WuM 2019, 373; Meyer-Abich, NZM 2020, 19

⁴⁷ Meyer-Abich, ZMR 2020, 19; Hamann, Anmerkung zu AG Hamburg, Urt. v. 10.11.2017, 48 C 28/17, ZMR 2018, 55

⁴⁸ BGH, Urt. v. 13.12.1995, XII ZR 194/93, NJW 1996, 838; vgl. auch BGH, Urt. v. 12.8.2009, XII ZR 76/08, NZM 2009, 701

⁴⁹ LG Berlin Urt. v. 19.12.2018, 66 S 29/18, WuM 2019, 85

im Hauptmietverhältnis oder jedenfalls einen deutlich höheren Anteil an der Gesamtmiete ausmacht als es dem Nutzungsverhältnis zwischen Haupt- und Untermieter entspricht. Dann kann der Mieter mit der Vereinbarung einer am aktuellen Marktniveau orientierten Untermiete Gewinn erwirtschaften.

In der Rechtsprechung ist die Tendenz zu erkennen, dem Vermieter in einer solchen Konstellation eine Gewinnabschöpfung oder -beteiligung zuzubilligen.⁵⁰ Für die damit verbundene Umverteilung eines Gewinns des Mieters zum Vermieter besteht jedoch keine dogmatische Grundlage. Denn die Untermiete steht rechtlich wie wirtschaftlich nicht dem Vermieter, sondern allein dem Untermieter zu (siehe oben unter (2), S. 11).

IV. Plus-WG/Senioren-WG/Pflege-WG

1. Wohngemeinschaft mit Untermietverhältnissen

a. Gebrauchsüberlassung nach § 553 BGB

Soll eine Wohngemeinschaft mit dem Ziel gegründet werden, nicht nur die Wohnkosten zu teilen, sondern sich wechselseitig zu unterstützen, werden die zukünftigen Bewohner ihr Miteinander regelmäßig gleichrangig gestaltet wissen wollen. Dies muss nicht zwingend bedeuten, dass alle künftigen Bewohner im Außenverhältnis zum Vermieter auch Mieter der Wohnung werden. Für nächste Familienangehörige ergibt sich dies bereits daraus, dass ihre Aufnahme in die Wohnung ohnehin bereits im Rahmen des vertragsgemäßen Mietgebrauchs erfolgen kann (siehe oben unter I., S. 4). Aber auch Dritte müssen nicht Mietvertragspartei werden, vielmehr kann eine Wohngemeinschaft auch in der Weise begründet werden, dass ein Mieter als Hauptmieter fungiert und mit seinen Mitbewohnern jeweils ein Untermietverhältnis abschließt.⁵¹ Die zum „Wohnen für Mithilfe“ bereits dargestellten Grundsätze einer Gebrauchsüberlassung nach § 553 BGB gelten auch hier (siehe oben unter III.2, S. 6 ff.).

Wenn der Mieter eine Senioren-WG oder Pflege-WG initiieren möchte, könnte sich allerdings die Frage stellen, ob die Aufnahme mehrerer älterer oder pflegebedürftiger Personen in die Wohnung für den Vermieter nicht im Sinne des § 553 Absatz 1 Satz 2 BGB unzumutbar ist, weil spätere Räumungstitel gegen diesen Personenkreis nur erschwert vollstreckt werden könnten.⁵² Jedoch sind die Wertentscheidungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu berücksichtigen. Danach ist eine solche Argumentation als unbe-

⁵⁰ Vgl. LG Berlin, Urt. v. 19.12.2018, 66 S 29/18, WuM 2019, 85; LG Berlin, Urt. v. 11.2.2019, 64 S 104/18, WuM 2019, 373; AG Hamburg, Urt. v. 10.11.2017, 48 C 28/17, ZMR 2018, 53

⁵¹ Staake in: Wohngemeinschaften-Hdb., 2019, § 1 Rn. 24

⁵² Vgl. die Argumentation des Vermieters bei AG Berlin-Schöneberg, Urt. v. 13.8.2015, 106 C 117/15, NZM 2016, 195

achtlich anzusehen, denn sie führte zu einer Altersdiskriminierung und verstieße gegen § 1 AGG.⁵³

b. Bestandsschutz

Der Gedanke eines gemeinschaftlichen Miteinanders impliziert, dass das Zusammenleben nicht mit einem Bewohner steht und fällt, sondern alle Bewohner eine verlässliche Wohnperspektive haben. Basiert die Gemeinschaft nach innen auf Untermietverhältnissen, hängt die Nutzungsmöglichkeit des Untermieters gegenüber dem Vermieter vom Bestand des Hauptmietverhältnisses ab. Deshalb stellt sich die Frage, welche Bedeutung der Tod des Hauptmieters für den Fortbestand der Gemeinschaft hat.

Die Bewohner genießen in diesem Fall nicht per se Bestandsschutz. Grundsätzlich wird mit dem Tod des Hauptmieters das Mietverhältnis nach allgemeinen erbrechtlichen Grundsätzen mit dem Erben des Hauptmieters fortgesetzt.⁵⁴ Nach § 564 Satz 2 BGB sind sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Hauptmietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit gesetzlicher Frist zu kündigen. Für eine Kündigung benötigt der Erbe kein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Absatz 1 BGB, aber auch der Vermieter nicht. Dies ergibt sich aus § 573d Absatz 1 BGB. Die Vorschrift ordnet für Konstellationen, in denen das Gesetz die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist eröffnet, zwar die Anwendung von § 573 Absatz 1 BGB an, nimmt aber Fälle des § 564 BGB explizit hiervon aus.⁵⁵ Das Hauptmietverhältnis wird dadurch sowohl für den Erben als auch für den Vermieter frei kündbar. Mit der Beendigung des Hauptmietverhältnisses sind die Bewohner gemäß § 546 Absatz 2 BGB zur Rückgabe der Räumlichkeiten an den Vermieter verpflichtet.

Etwas anderes kommt in Betracht, wenn jedenfalls ein Bewohner im Sinne des § 563 BGB privilegiert ist. Die Vorschrift bildet eine dem Erbrecht vorrangige Sonderregelung, die einen Bestandsschutz für Wohnraummietverhältnisse gewährleisten soll. § 563 BGB räumt dem dort genannten Personenkreis beim Tod des Mieters ein gesetzliches Eintrittsrecht ein, aufgrund dessen der Eintretende anstelle des Erben in das Mietverhältnis, hier: in das Hauptmietverhältnis einrückt, es sei denn, er erklärt, es nicht fortsetzen zu wollen oder der Vermieter kann es aus Gründen in der Person des Eintretenden nach § 563 Absatz 4 BGB kündigen.

⁵³ AG Berlin-Schöneberg, Urt. v. 13.8.2015, 106 C 117/15, NZM 2016, 195

⁵⁴ Streyl in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 564 Rn. 1

⁵⁵ Streyl in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 564 Rn. 6

Zum Kreis der begünstigten Personen gehören nach § 563 BGB der Ehepartner sowie der Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG), der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt (Absatz 1), in dem gemeinsamen Haushalt lebende Kinder des Mieters (Absatz 2 Satz 1), andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen (Absatz 2 Satz 2) und andere Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen (Absatz 2 Satz 3 BGB). Zugleich legt die Vorschrift für den Fall, dass beim Tod des Mieters mehrere privilegierte Personen existieren, eine Rangfolge für das Eintrittsrecht fest. Ehe- und Lebenspartner haben Vorrang vor allen anderen Begünstigten, die im Übrigen untereinander gleichrangig sind, so dass es auch zum Eintritt mehrerer Personen anstelle des Hauptmieters kommen kann.⁵⁶

Daraus ergibt sich, dass eine Fortsetzung der Gemeinschaft über den Tod des Hauptmieters hinaus in Betracht kommt, wenn auch der Ehe- oder Lebenspartner oder Familienangehörige des Mieters in der Gemeinschaft leben. Sie treten beim Tod des Hauptmieters anstelle dessen Erben in das Hauptmietverhältnis ein, wenn ein gemeinsamer Haushalt mit dem Hauptmieter geführt wird, so dass eine Fortsetzung der Gemeinschaft möglich wird.

Wenn die Gemeinschaft neben dem Hauptmieter ausschließlich andere Personen umfasst, ist für eine Fortsetzungsperspektive erforderlich, dass jedenfalls ein Bewohner als privilegierte Person im Sinne des § 563 Absatz 2 Satz 3 BGB zu betrachten ist. Dazu muss mit dem Hauptmieter ein auf Dauer angelegter gemeinsamer Haushalt geführt werden. Das setzt voraus, dass die Absicht einer langfristigen gemeinsamen Haushaltsführung besteht, die im Sinne einer gemeinschaftlichen Mitwirkung, Mitentscheidung und Kostenbeteiligung, eines *miteinander* Wohnens statt eines *nebeneinander* Wohnens begriffen werden kann.⁵⁷ Ein bestehendes Untermietverhältnis schließt die Annahme einer solchen gemeinsamen Haushaltsführung nicht aus.⁵⁸

Ob für das Eintrittsrecht außerdem eine exklusive Nähebeziehung zwischen dem Hauptmieter und dem eintretenden Bewohner erforderlich ist, ist streitig. Teils wird, um den Anwendungsbereich der Vorschrift einzuschränken und Missbrauch vorzubeugen gefordert, dass zwischen dem verstorbenen Mieter und der eintretenden Person eine Lebensgemeinschaft bestanden haben muss, die keine weiteren Bindungen gleicher Art zulasse und sich durch eine enge innere Bindung auszeichne, die ein gegenseitiges Einstehen füreinander begrün-

⁵⁶ Vgl. Streyll in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 563 BGB Rn. 23 ff

⁵⁷ Ausführlich Streyll in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 563 BGB Rn. 37 ff.; Beispiele aus der Rechtsprechung: LG Berlin, Beschl. v. 17.12.2015, 67 S 390/15, WuM 2016, 107; LG Heidelberg, Urt. v. 25.11.2013, 5 S 33/13, DWW 2014, 63; AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Urt. v. 11.12.2017, 7 C 39/17, WuM 2018, 92; AG Görlitz, Urt. v. 25.10.2010, 4 C 822/09, WuM 2012, 505

⁵⁸ AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Urt. v. 11.12.2017, 7 C 39/17, WuM 2018, 92

de und so über eine reine Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgehe.⁵⁹ Dazu wird auf die Gesetzesbegründung verwiesen, in der der Gesetzgeber in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Definition einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft diese Formulierung zur Charakterisierung eines auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalts verwendet hat.⁶⁰ Gleichzeitig heißt es in der Begründung aber auch, sowohl hetero- als auch homosexuelle Partnerschaften wie auch das Zusammenleben alter Menschen als Alternative zum Alters- oder Pflegeheim könnten grundsätzlich diese Kriterien erfüllen.⁶¹ Da das Zusammenleben älterer Menschen nicht durch eine Exklusivität der Beziehung geprägt sein muss, jedoch vom Gesetzgeber ausdrücklich als Beispiel für das Eintrittsrechts genannt ist, ist davon auszugehen, dass die Exklusivität der Beziehung zwar für die Beschreibung der nichtehelichen Lebensgemeinschaft zwingend, im Übrigen aber als Voraussetzung für die Annahme eines Eintrittsrechts verzichtbar ist.⁶² Dies entspricht auch dem Schutzzweck des § 563 BGB. Er besteht darin, denjenigen, die mit dem Mieter als „Hausgenossen“ besonders verbunden waren, die den gemeinsamen Lebensmittelpunkt bildende Wohnung zu erhalten.⁶³ Eine exklusive Nähebeziehung kann ein Indiz für eine solche Verbundenheit sein, ist jedoch keine zwingende Voraussetzung.⁶⁴

Soweit nach der Gestaltung der Gemeinschaft im Einzelfall ein auf Dauer angelegter gemeinsamer Haushalt anzunehmen ist, kommt auch für andere Bewohner als Ehe- und Lebenspartner beziehungsweise Familienangehörige ein Eintritt in das Mietverhältnis in Betracht, so dass auch insoweit eine Fortsetzungsperspektive eröffnet ist.

2. Wohngemeinschaft mit gemeinschaftlichem Mietvertrag

a. Aufnahme künftiger Bewohner in den Mietvertrag

Sollen die zukünftigen Bewohner im Außenverhältnis zum Vermieter eine gleichrangige Rechtsposition erhalten, kommt ein gemeinschaftlicher Mietvertrag mit allen Bewohnern als Mietvertragsparteien in Betracht. Dies setzt jedoch voraus, dass der Vermieter dem Eintritt der neu aufzunehmenden Personen in den Mietvertrag zustimmt. Einen Anspruch hierauf hat der Mieter nicht.

⁵⁹ LG München I, Urt. v. 11.2.2004, 14 S 18177/03, NZM 2005, 336; siehe auch Hinz, ZMR 2002, 642; Gather, DWW 2001, 202

⁶⁰ BT-Drs. 14/4553, 61

⁶¹ BT-Drs. 14/4553, 61

⁶² Streyl in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 563 BGB Rn. 35; Häublein in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 564 BGB Rn. 15; Sternel, ZMR 2004, 713

⁶³ BT-Drs. 14/4553, 60; BGH, Urt. v. 9.7.2003, VIII ZR 26/03, NJW 2003, 3265 zu § 569a BGB a.F.

⁶⁴ Streyl in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 563 BGB Rn. 39

Eine Ausnahme kommt in Betracht, wenn der Vermieter dem Mieter bereits im Mietvertrag das Recht eingeräumt hat, weitere Mieter in die Wohnung zu nehmen beziehungsweise im Wechsel mit einem ausscheidenden Mieter einen neuen Mieter aufzunehmen. Letzteres ist nach herrschender Meinung auch konkludent möglich, und zwar dann, wenn der Vermieter an mehrere Personen vermietet, die für ihn erkennbar eine Wohngemeinschaft bilden, das heißt im Rahmen einer Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft, nicht aber einer ehelichen, eheähnlichen oder familiären Lebensgemeinschaft innerhalb einer Wohnung zusammenleben. Dem Vermieter müsse dann klar sein, dass die Gemeinschaft nicht auf Dauer angelegt sei, so dass er mit Mieterwechseln während der Mietzeit rechnen und sich eine Zustimmung zu solchen ausdrücklich vorbehalten müsse. Anderenfalls sei von einer Erlaubnis zu Mieterwechseln auszugehen, aufgrund derer die Gemeinschaft einen Anspruch auf Vertragsanpassung habe, soweit der Eintritt dem Vermieter nicht aus Gründen in der Person des Eintretenden unzumutbar sei.⁶⁵ Soweit der aktuelle Mietvertrag bereits mit einer Wohngemeinschaft abgeschlossen wurde, kann deshalb je nach den Umständen des Einzelfalls die Aufnahme künftiger Bewohner in den Mietvertrag ohne Zustimmung des Vermieters in Betracht kommen. Anderenfalls muss der Vermieter der Aufnahme zustimmen.

b. Bestandsschutz

Auch für die auf einen gemeinschaftlichen Mietvertrag gegründete Wohngemeinschaft stellt sich die Frage nach dem Fortbestand der Gemeinschaft im Falle des Todes eines Bewohners. Umstritten ist, ob § 564 Satz 2 BGB Anwendung findet. Kommt die Vorschrift zum Tragen, haben der Erbe des Verstorbenen wie auch der Vermieter ein freies Kündigungsrecht (siehe oben unter 1b, S.13). Da ein gemeinschaftliches Mietverhältnis nur einheitlich beendet werden kann, führt die Kündigung zur Beendigung des Mietverhältnisses insgesamt, so dass auch die übrigen Bewohner ihr Besitzrecht verlieren.⁶⁶ Um diese Folge zu vermeiden und den verbleibenden Mietern Bestandsschutz zu bieten, wird vertreten, § 564 Satz 2 BGB sei bei einem gemeinschaftlichen Mietverhältnis nicht anwendbar, der Grundsatz, dass ein einheitliches Mietverhältnis unteilbar sei und nur von allen oder gegenüber allen Beteiligten gekündigt werden könne, gelte auch hier uneingeschränkt.⁶⁷ Teils wird auch angenommen, dass der Vermieter kündigen könne, wenn in der Person des Erben ein wichtiger Grund bestehe und der Erbe zur Kündigung berechtigt sei, wenn die Kündigung von sämtlichen Mie-

⁶⁵ LG Berlin, Urt. v. 24.5.2019, 66 S 66/19; LG Berlin, Urt. v. 23.3.2016, 65 S 314/15, WuM 2016, 553; LG Frankfurt/M. Urt. v. 28.7.2009, 2-11 S 230/08, WuM 2012, 192; LG Karlsruhe, Urt. v. 10.5.1991, 9 S 588/90, WuM 1992, 45; von Bressensdorf in: Wohngemeinschaften-Hdb., 2019, § 18 Rn.63; Harsch/Ormanschick in: FA-MietRWE, 6. Aufl. 2018, Kapitel 3 Rn. 296; a.A. Blank n: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 540 BGB Rn. 19 m.w.N.

⁶⁶ So Streyll in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 564 BGB Rn. 16

⁶⁷ Rolfs in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2018, § 564 BGB Rn. 6 m.w.N.

tern erklärt werde.⁶⁸ Der Wortlaut des § 564 Satz 2 BGB liefert allerdings weder für einen Ausschluss noch für eine Beschränkung einen Anhaltspunkt.⁶⁹

Wird § 564 Satz 2 BGB für anwendbar gehalten, kommt ein Bestandsschutz nach § 563a BGB in Betracht, wenn die überlebenden Mieter zum Kreis der nach § 563 BGB privilegierten Personen zählen (siehe oben unter 1b, S. 13 ff.). Nach § 563a Absatz 1 BGB wird das Mietverhältnis dann unter Ausschluss des Erben mit ihnen fortgesetzt.

D. Altersgerechter Umbau von Mietwohnungen

Wer den Verbleib in der vertrauten häuslichen Umgebung sichern will, muss auch bedenken, ob und wie die Wohnung umgestaltet werden kann, damit ein funktionierendes und sicheres Wohnen im Alter möglich wird. Falls eine solche Umgestaltung nicht einvernehmlich oder durch den Vermieter⁷⁰ erfolgt, kommt es darauf an, ob und unter welchen Voraussetzungen der Mieter Umgestaltungen vornehmen kann und der Vermieter diese dulden oder ihnen zustimmen muss. Während das Gesetz die Duldungspflicht des Mieters bei Instandhaltungen oder Modernisierungen durch den Vermieter in den § 555a und 555d BGB im Einzelnen geregelt hat, fehlen vergleichbare Bestimmungen zu einer Duldungs- oder Zustimmungspflicht des Vermieters bei Umgestaltungen durch den Mieter.⁷¹ Sie kann sich für altersgerechte Umbauten unter dem Gesichtspunkt des vertragsgemäßen Mietgebrauchs oder aus der Sonderregelung des § 554a BGB ergeben.⁷²

I. Vertragsgemäßer Mietgebrauch

Will der Mieter geringfügige Eingriffe in die Bausubstanz vornehmen, die zu einer sinnvollen Wohnnutzung notwendig sind, gehören diese zum vertragsgemäßen Mietgebrauch und sind vom Vermieter zu dulden. Als geringfügig kann ein Eingriff dann angesehen werden, wenn er ohne größeren Mehraufwand mit üblichen Schönheitsreparaturen zu beseitigen ist.⁷³ Hierzu zählen etwa das Anbringen von Haltegriffen oder Stützen in Toilette oder Bad.⁷⁴

⁶⁸ Häublein in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 564 BGB Rn. 17 ff.; mit der Modifikation, dass der Vermieter uneingeschränkt zur Kündigung berechtigt sei: Blank/Börstinghaus in: Blank/Börstinghaus, *Miete*, 6. Aufl. 2020, § 564 BGB Rn. 11 f

⁶⁹ Streyll in: Schmidt-Futterer, *Mietrecht*, 14. Aufl. 2019, § 564 BGB Rn. 18

⁷⁰ Zur Umgestaltung durch den Vermieter als Modernisierung im Sinne des § 555b BGB näher Barfknecht, *WuM* 2012, 252

⁷¹ Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, *Mietrecht*, 14. Aufl. 2019, § 535 BGB Rn. 419

⁷² Vgl. Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, *Mietrecht*, 14. Aufl. 2019, § 554a BGB Rn. 3 ff; Bieber in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, § 554a BGB Rn. 3

⁷³ Streyll, *NZM* 2017, 785

⁷⁴ Streyll, *NZM* 2017, 785

II. Maßnahmen nach § 554a BGB⁷⁵

§ 554a BGB regelt einen besonderen Fall der Mietermodernisierung.⁷⁶ Mit dem Begriff der Mietermodernisierung werden einseitige Umgestaltungen der Wohnung durch den Mieter bezeichnet, die über den Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs hinausgehen und der Zustimmung des Vermieters bedürfen. Die hierzu entwickelten Rechtsgrundsätze bestimmen, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter seine Zustimmung erteilen muss.⁷⁷ Diese Grundsätze konkretisiert § 554a BGB für die barrierefreie Umgestaltung einer Mietwohnung durch den Mieter.⁷⁸

1. Zustimmungsanspruch des Mieters

Nach § 554a Absatz 1 Satz 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung⁷⁹ zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Begriff der Behinderung ist nicht im engen sozialrechtlichen Sinne zu verstehen,⁸⁰ sondern meint jede erhebliche und dauerhafte Einschränkung der Bewegungsfähigkeit, unabhängig davon, ob sie bereits bei Mietbeginn vorhanden ist oder erst im Laufe des Mietverhältnisses, zum Beispiel aufgrund eines Unfalls oder des Alterungsprozesses entsteht. Die Regelung gilt damit vor allem auch für ältere Menschen, die ihre Wohnung altersbedingt umgestalten müssen, um nicht in ein Pflegeheim zu ziehen. Der Mieter selbst muss nicht bewegungseingeschränkt sein. Ein Zustimmungsanspruch des Mieters kommt auch in Betracht, wenn andere Bewohner, die vom Mieter berechtigterweise in die Wohnung aufgenommen und nicht Mietvertragspartei sind, bewegungseingeschränkt sind.⁸¹

Unter § 554a BGB fallen zum einen Umbauten, die innerhalb der Wohnung erforderlich werden, damit ein bewegungseingeschränkter Bewohner sie problemlos nutzen und sich darin bewegen kann, wie etwa der Einbau einer behindertengerechten Nasszelle oder die Verbreiterung von Türen. Zum anderen werden aber auch erforderliche bauliche Veränderungen

⁷⁵ § 554a BGB soll durch das noch nicht verabschiedete Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG, BT-Drs. 19/18791) aufgehoben und durch einen neuen § 554 BGB ersetzt werden. Der Regelungsinhalt zu barrierefreien Umbauten bleibt im Wesentlichen unverändert.

⁷⁶ Börstinghaus in: Blank/Börstinghaus, *Miete*, 6. Aufl. 2020, § 554a BGB Rn. 2

⁷⁷ Streyl, *NZM* 2017, 785

⁷⁸ Vgl. Rips, *WuM* 2003, 429

⁷⁹ Gemeint ist nach überwiegender Auffassung die vorherige Zustimmung, also die Einwilligung des Vermieters; Barfknecht, *WuM* 2012, 252 m.w.N.

⁸⁰ Nach § 3 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) sind Menschen mit Behinderungen Menschen, die langfristige körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, welche sie in Wechselwirkung mit einstellungs- und umweltbedingten Barrieren an der gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft hindern können. Als langfristig gilt ein Zeitraum, der mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate andauert.

⁸¹ BT-Drs. 14/5663, S. 78; Barfknecht, *WuM* 2012, 252; Mersson, *NZM* 2002, 313

außerhalb der Wohnung erfasst, wie zum Beispiel der Einbau einer Rampe vor dem Hauseingang oder eines Treppenlifts im Gebäude, damit der bewegungseingeschränkte Bewohner die Wohnung ohne fremde Hilfe überhaupt erreichen kann.⁸² Der Begriff der Erforderlichkeit bedeutet nicht, dass ein Zustimmungsanspruch des Mieters erst angenommen werden kann, wenn der bewegungseingeschränkte Bewohner auch unter größten Mühen die Wohnung nicht erreichen oder sich nicht ungehindert in ihr bewegen kann. Eine derart restriktive Betrachtung ist nicht angezeigt, weil § 554a BGB die Teilhabe bewegungseingeschränkter Menschen am Leben ermöglichen und sie weitgehend mit Nichtbewegungseingeschränkten gleichstellen soll. Es reicht deshalb aus, dass der Umbau für den bewegungseingeschränkten Bewohner eine Erleichterung in seiner Behinderung bringt.⁸³ Sind mehrere Maßnahmen gleichermaßen geeignet, ist diejenige als erforderlich zu betrachten, die die geringsten Beeinträchtigungen für den Vermieter und andere Mieter des Hauses zur Folge hat.⁸⁴

2. Verweigerungsrecht des Vermieters, insbesondere Rückbauinteresse

Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Wohnung oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Wohnung überwiegt, wobei auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen sind (§ 554a Absatz 1 Sätze 2 und 3 BGB). Bei der hiernach vorzunehmenden Interessenabwägung sind unter anderem Art, Dauer und Schwere der Behinderung, Umfang und Erforderlichkeit der Maßnahme, die Dauer der Bauzeit, die Möglichkeit des Rückbaus, die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit der Maßnahme, die Beeinträchtigungen anderer Mieter während der Bauzeit, Einschränkungen durch die Maßnahme selbst und mögliche Haftungsrisiken des Vermieters etwa aufgrund der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht zu berücksichtigen.⁸⁵

Ein für die Investitionsbereitschaft des Mieters wesentlicher Punkt ist die Rückbauverpflichtung. Nach § 546 Absatz 1 BGB ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter zurückzugeben. Die Rückgabe muss in vertragsgemäßem Zustand erfolgen, das heißt, dass die Wohnung abgesehen von den Veränderungen infolge eines vertragsgemäßen Gebrauchs in dem Zustand zurückzugeben ist, in dem sie sich bei der Überlassung an den Mieter befand. Umbauten, die der Mieter nach Vertragsabschluss vorgenommen hat, muss er deshalb wieder zurückbauen. Dies gilt regelmäßig auch

⁸² BT-Drs. 14/5663, S. 78; ausführliche Darstellung weiterer Maßnahmen bei Haepf, WuM 2018, 1

⁸³ LG Hamburg, Urt. v. 29.4.2004, 307 S 159/03, ZMR 2004, 914; Streyl, NZM 2017, 785; Börstinghaus in: Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl. 2020, § 554a BGB Rn. 6; a.A. Merz, NZM 2002, 313. Im zukünftigen § 554 BGB heißt es, dass die baulichen Veränderungen dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen „dienen“ müssen (Absatz 1 Satz 1).

⁸⁴ Rips, WuM 2003, 429; Merz, NZM 2002, 313

⁸⁵ BT-Drs. 14/5663, S. 78; LG Duisburg, Urt. v. 10.12.1996, 23 S 452/96, ZMR 2000, 463

dann, wenn sie mit Zustimmung des Vermieters erfolgt sind, weil die Zustimmung sich auf die vertragliche Nutzungszeit bezieht und klarstellt, auf welche Art und Weise der Mieter die Räume nutzen darf, nicht jedoch ohne weiteres auch die Erlaubnis umfasst, die Einbauten nach dem Ende des Mietverhältnisses in der Wohnung zu belassen.⁸⁶ Diese Grundsätze gelten auch für Umbauten im Sinne des § 554a BGB.⁸⁷

Zur Sicherung des Rückbauinteresses des Vermieters sieht § 554a Absatz 2 BGB vor, dass der Vermieter seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen kann. Sie kann neben der allgemeinen Mietsicherheit verlangt werden; ihre Höhe richtet sich nach den voraussichtlichen Kosten des Rückbaus.⁸⁸ Für den Mieter bedeutet dies, dass er bei der Entscheidung über einen Umbau regelmäßig nicht nur die Investition in den Umbau im Blick haben, sondern auch die Kosten der Bereitstellung einer Rückbausicherheit sowie die Kosten und Mühen der Entfernung der Umbauten am Ende des Mietverhältnisses berücksichtigen muss.

Etwas anderes gilt nur, wenn ausnahmsweise keine Rückbaupflicht besteht; dann entfällt auch die Notwendigkeit, eine Sicherheit zu stellen.⁸⁹ Die Verpflichtung zum Rückbau entfällt, wenn zwischen den Mietparteien ausdrücklich der Verbleib des Umbaus in den Räumen vereinbart wird, wenn erst die Maßnahme des Mieters einen vertragsgemäßen Zustand herbeigeführt hat oder es sich um eine im Einverständnis mit dem Vermieter durchgeführte Instandsetzungsmaßnahme gehandelt hat.⁹⁰ Die Verpflichtung zum Rückbau entfällt auch, wenn die Maßnahme des Mieters zu einer dauerhaften, über das Mietverhältnis hinausreichenden Wertverbesserung führt, die Maßnahme nur mit erheblichem Aufwand an Kosten wieder zu entfernen wäre und deren Beseitigung die Wohnung in einen schlechteren Zustand versetzt;⁹¹ bei der Prüfung ist auf den Zeitpunkt der Zustimmung, nicht auf das Vertragsende abzustellen.⁹² Wann eine Maßnahme zur Herstellung von Barrierefreiheit eine Wertverbesserung in diesem Sinne bedeuten kann, ist bislang kaum Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen. Das Amtsgericht Charlottenburg etwa hat beim Umbau eines Bades eine Rückbauverpflichtung verneint, wenn der Mieter, der bereits die vermietetseits gestellte

⁸⁶ OLG Düsseldorf, Beschl. v. 28.9.2009, I-24 U 120/09, ZMR 2010, 958; OLG Köln, Urt. v. 15.6.1998, 19 U 259/97, NZM 1998, 767; LG Berlin, Urt. v. 3.8.2010, 63 S 607/09, GE 2010, 1269; Streyl in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 546 BGB Rn. 44

⁸⁷ BT-Drs. 14/5663, S. 78

⁸⁸ BT-Drs.14/5663, S. 78; Rips, WuM 2003, 429

⁸⁹ Börstinghaus in: Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl. 2020, § 554a BGB Rn.2

⁹⁰ Vgl. LG Berlin, Urt. v. 6.7.2010, 65 S 355/09, GE 2010, 1269

⁹¹ OLG Frankfurt/M., Urt. v. 19.12.1991, 6 U 108/90, WuM 1992, 56; LG Berlin, Urt. v. 6.7.2010, 65 S 355/09, GE 2010, 1269; AG Charlottenburg, Urt. v. 6.10.2015, 233 C 543/14, GE 2015, 1603; vgl. auch AG Warendorf, Urt. v. 13.9.2001, 5 C 865/00, WuM 2001, 488

⁹² Streyl in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 546 BGB Rn. 44

freistehende Badewanne durch eine Einbauwanne ersetzt hatte, diese nach 25 Jahren Gebrauch nun wegen erheblicher Bewegungseinschränkungen fachgerecht gegen eine sogenannte Step-in-Badewanne austauschen lassen will. Weder könne der Vermieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, das heiÙe den Wiedereinbau der ursprünglichen freistehenden Badewanne verlangen noch in Zukunft den Wiedereinbau der nach 25 Jahren verbrauchten Einbauwanne anstelle der Step-in-Badewanne, so dass der Vermieter seine Zustimmung zum Umbau auch nicht von der Stellung einer Rückbausicherheit abhängig machen könne.⁹³

⁹³ AG Charlottenburg, Urt. v. 6.10.2015, 233 C 543/14, GE 2015, 1603