STAUDINGER BGB

§§ 563-580a; Anh zum Mietrecht: AGG

Mietrecht 2

Sellier
de Gruyter

J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen

Buch 2
Recht der Schuldverhältnisse
§§ 563–580a; Anh zum Mietrecht: AGG
(Mietrecht 2)

Neubearbeitung 2011
von
Volker Emmerich
Christian Rolfs

Redaktor
Dieter Reuter

常州大学图书馆
藏书章

Sellier – de Gruyter · Berlin

Die Kommentatorinnen und Kommentatoren

Neubearbeitung 2011
§§ 563–564, 568, 570–577a, 580–580a, Anh zum Mietrecht: CHRISTIAN ROLFS
§§ 565–567b, 569, 578–579: VOLKER EMMERICH

Neubearbeitung 2006
§§ 563–564, 568, 570–577a, 580–580a: CHRISTIAN ROLFS
§§ 565–567b, 569, 578–579: VOLKER EMMERICH

Neubearbeitung 2003
§§ 563–564, 568, 570–577a, 580–580a: CHRISTIAN ROLFS
§§ 565–567, 569, 578–579: VOLKER EMMERICH

Dreizehnte Bearbeitung 1995
§§ 535–554b: VOLKER EMMERICH
§§ 555–557a: JÜRGEN SONNENSCHEIN
§§ 558–563: VOLKER EMMERICH

12. Auflage (2. Bearb. 1981)
§§ 535–554b: VOLKER EMMERICH
§§ 555–557a: JÜRGEN SONNENSCHEIN
§§ 558–563: VOLKER EMMERICH

11. Auflage
§§ 535–563: Dr. FRITZ KIEFERSAUER (1955)

Sachregister

Rechtsanwältin Dr. MARTINA SCHULZ
Pohlheim

Zitierweise

STAUDINGER/ROLFS (2011) § 563 Rn 1
STAUDINGER/ROLFS (2011) Anh z MietR: § 1 AGG Rn 1

Zitiert wird nach Paragraph bzw Artikel und Randnummer.

Hinweise

Das Abkürzungsverzeichnis befindet sich auf www.staudingerbgb.de.

Der Stand der Bearbeitung ist jeweils mit Monat und Jahr auf den linken Seiten unten angegeben.

Am Ende eines jeden Bandes befindet sich eine Übersicht über den aktuellen Stand des „Gesamtwerk STAUDINGER".

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

ISBN 978-3-8059-1104-7

© Copyright 2011 by Dr. Arthur L. Sellier & Co. – Walter de Gruyter GmbH & Co. KG, Berlin. – Printed in Germany.

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Satz: fidus Publikations-Service, Nördlingen.

Druck: H. Heenemann GmbH & Co., Berlin.

Bindearbeiten: Buchbinderei Bruno Helm, Berlin.

Umschlaggestaltung: Bib Wies, München.

♾ Gedruckt auf säurefreiem Papier, das die DIN ISO 9706 über Haltbarkeit erfüllt.

J. von Staudingers
Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen
Buch 2 · Recht der Schuldverhältnisse
§§ 563–580a; Anh zum Mietrecht: AGG
(Mietrecht 2)

Kommentatorinnen und Kommentatoren

Dr. Karl-Dieter Albrecht
Vorsitzender Richter am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, München

Dr. Christoph Althammer
Professor an der Universität Konstanz

Dr. Georg Annuß
Rechtsanwalt in München, Außerplanmäßiger Professor an der Universität Regensburg

Dr. Christian Armbrüster
Professor an der Freien Universität Berlin

Dr. Martin Avenarius
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Wolfgang Baumann
Notar in Wuppertal, Professor an der Bergischen Universität Wuppertal

Dr. Winfried Bausback
Professor a. D. an der Bergischen Universität Wuppertal, Mitglied des Bayerischen Landtags

Dr. Roland Michael Beckmann
Professor an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken

Dr. Detlev W. Belling, M.C.L.
Professor an der Universität Potsdam

Dr. Andreas Bergmann
Professor an der Universität Bayreuth

Dr. Werner Bienwald
Professor an der Evangelischen Fachhochschule Hannover, Rechtsanwalt in Oldenburg

Dr. Claudia Bittner, LL.M.
Außerplanmäßige Professorin an der Universität Freiburg i. Br., Richterin am Sozialgericht Frankfurt a. M.

Dr. Dieter Blumenwitz †
Professor an der Universität Würzburg

Dr. Reinhard Bork
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Elmar Bund †
Professor an der Universität Freiburg i. Br.

Dr. Jan Busche
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Georg Caspers
Professor an der Universität Erlangen-Nürnberg

Dr. Tiziana Chiusi
Professorin an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken

Dr. Michael Coester, LL.M.
Professor an der Universität München

Dr. Dagmar Coester-Waltjen, LL.M.
Professorin an der Universität Göttingen, Direktorin des Lichtenberg-Kollegs, Göttingen

Dr. Heinrich Dörner
Professor an der Universität Münster

Dr. Christina Eberl-Borges
Professorin an der Universität Siegen

Dr. Dr. h. c. Werner F. Ebke, LL.M.
Professor an der Universität Heidelberg

Dr. Jörn Eckert †
Professor an der Universität zu Kiel, Richter am Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht in Schleswig

Dr. Volker Emmerich
Professor an der Universität Bayreuth, Richter am Oberlandesgericht Nürnberg a. D.

Dipl.-Kfm. Dr. Norbert Engel
Ministerialdirigent im Thüringer Landtag, Erfurt

Dr. Helmut Engler
Professor an der Universität Freiburg i. Br., Minister in Baden-Württemberg a. D.

Dr. Cornelia Feldmann
Rechtsanwältin in Freiburg i. Br.

Dr. Karl-Heinz Fezer
Professor an der Universität Konstanz, Honorarprofessor an der Universität Leipzig, Richter am Oberlandesgericht Stuttgart

Dr. Philipp S. Fischinger, LL.M.
Akad. Rat a. Z. an der Universität Regensburg

Dr. Johann Frank
Notar in Amberg

Dr. Rainer Frank
Professor an der Universität Freiburg i. Br.

Dr. Robert Freitag, Maître en droit
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Bernhard Großfeld, LL.M.
Professor an der Universität Münster

Dr. Beate Gsell
Professorin an der Universität Augsburg

Dr. Karl-Heinz Gursky
Professor an der Universität Osnabrück

Dr. Martin Gutzeit
Privatdozent an der Universität München

Dr. Ulrich Haas
Professor an der Universität Zürich

Norbert Habermann
Weiterer aufsichtsführender Richter bei dem Amtsgericht Offenbach

Dr. Stefan Habermeier
Professor an der Universität Greifswald

Dr. Martin Häublein
Professor an der Universität Innsbruck

Dr. Johannes Hager
Professor an der Universität München

Dr. Rainer Hausmann
Professor an der Universität Konstanz

Dr. Jan von Hein
Professor an der Universität Trier

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

Dr. Tobias Helms
Professor an der Universität Marburg

Dr. Dr. h. c. mult. Dieter Henrich
Professor an der Universität Regensburg

Dr. Reinhard Hepting
Professor an der Universität Mainz

Christian Hertel, LL.M.
Notar in Weilheim i. OB.

Dr. Stephanie Herzog
Rechtsanwältin in Würselen

Joseph Hönle
Notar in Tittmoning

Dr. Bernd von Hoffmann
Professor an der Universität Trier

Dr. Heinrich Honsell
Professor an der Universität Zürich, Honorarprofessor an der Universität Salzburg

Dr. Norbert Horn
Professor an der Universität zu Köln, Vorstand des Arbitration Documentation and Information Center e.V., Köln

Dr. Peter Huber, LL.M.
Professor an der Universität Mainz

Dr. Rainer Hüttemann
Professor an der Universität Bonn

Dr. Florian Jacoby
Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Rainer Jagmann
Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Karlsruhe

Dr. Ulrich von Jeinsen
Rechtsanwalt und Notar in Hannover

Dr. Joachim Jickeli
Professor an der Universität zu Kiel

Dr. Dagmar Kaiser
Professorin an der Universität Mainz

Dr. Bernd Kannowski
Professor an der Universität Freiburg i. Br.

Dr. Rainer Kanzleiter
Notar in Neu-Ulm, Professor an der Universität Augsburg

Dr. Sibylle Kessal-Wulf
Richterin am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Dr. Fabian Klinck
Professor an der Universität Bochum

Dr. Frank Klinkhammer
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Dr. Hans-Georg Knothe
Professor an der Universität Greifswald

Dr. Jürgen Kohler
Professor an der Universität Greifswald

Dr. Stefan Koos
Professor an der Universität der Bundeswehr München

Dr. Heinrich Kreuzer
Notar in München

Dr. Jan Kropholler †
Professor an der Universität Hamburg, Wiss. Referent am Max-Planck-Institut für Ausländisches und Internationales Privatrecht, Hamburg

Dr. Hans-Dieter Kutter
Notar in Nürnberg

Dr. Gerd-Hinrich Langhein
Notar in Hamburg

Dr. Martin Löhnig
Professor an der Universität Regensburg

Dr. Dr. h. c. Manfred Löwisch
Professor an der Universität Freiburg i. Br., Rechtsanwalt in Stuttgart, vorm. Richter am Oberlandesgericht Karlsruhe

Dr. Dirk Looschelders
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Stephan Lorenz
Professor an der Universität München

Dr. Peter Mader
Professor an der Universität Salzburg

Dr. Ulrich Magnus
Professor an der Universität Hamburg, Richter am Hanseatischen Oberlandesgericht zu Hamburg

Dr. Peter Mankowski
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Heinz-Peter Mansel
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Peter Marburger
Professor an der Universität Trier

Dr. Wolfgang Marotzke
Professor an der Universität Tübingen

Dr. Dr. Dr. h. c. mult. Michael Martinek, M.C.J.
Professor an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken, Honorarprofessor an der Universität Johannesburg, Südafrika

Dr. Annemarie Matusche-Beckmann
Professorin an der Universität des Saarlandes, Saarbrücken

Dr. Jörg Mayer
Notar in Simbach am Inn

Dr. Dr. Detlef Merten
Professor an der Deutschen Hochschule für Verwaltungswissenschaften Speyer

Dr. Rudolf Meyer-Pritzl
Professor an der Universität zu Kiel, Richter am Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht in Schleswig

Dr. Peter O. Mülbert
Professor an der Universität Mainz

Dr. Dirk Neumann
Vizepräsident des Bundesarbeitsgerichts a. D., Kassel, Präsident des Landesarbeitsgerichts Chemnitz a. D.

Dr. Ulrich Noack
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Hans-Heinrich Nöll
Rechtsanwalt in Hamburg

Dr. Jürgen Oechsler
Professor an der Universität Mainz

Dr. Hartmut Oetker
Professor an der Universität zu Kiel, Richter am Thüringer Oberlandesgericht Jena

Wolfgang Olshausen
Notar in Rain am Lech

Dr. Dirk Olzen
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Gerhard Otte
Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Hansjörg Otto
Professor an der Universität Göttingen

Dr. Holger Peres
Rechtsanwalt in München

Dr. Lore Maria Peschel-Gutzeit
Rechtsanwältin in Berlin, Senatorin für Justiz a. D. in Hamburg und Berlin, Vorsitzende Richterin am Hanseatischen Oberlandesgericht zu Hamburg i. R.

Dr. Frank Peters
Professor an der Universität Hamburg, Richter am Hanseatischen Oberlandesgericht zu Hamburg a. D.

Dr. Axel Pfeifer
Notar in Hamburg

Dr. Jörg Pirrung
Richter am Gericht erster Instanz der Europäischen Gemeinschaften i. R., Professor an der Universität Trier

Dr. Ulrich Preis
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Manfred Rapp
Notar in Landsberg am Lech

Dr. Thomas Rauscher
Professor an der Universität Leipzig, Dipl. Math.

Dr. Peter Rawert, LL.M.
Notar in Hamburg, Professor an der Universität Kiel

Eckhard Rehme
Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Oldenburg

Dr. Wolfgang Reimann
Notar in Passau, Professor an der Universität Regensburg

Dr. Tilman Repgen
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Dieter Reuter
Professor an der Universität zu Kiel, Richter am Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht in Schleswig a. D.

Dr. Reinhard Richardi
Professor an der Universität Regensburg, Präsident des Kirchlichen Arbeitsgerichtshofs für die Bistümer im Bereich der DBK, Bonn

Dr. Volker Rieble
Professor an der Universität München, Direktor des Zentrums für Arbeitsbeziehungen und Arbeitsrecht

Dr. Anne Röthel
Professorin an der Bucerius Law School, Hamburg

Dr. Christian Rolfs
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Herbert Roth
Professor an der Universität Regensburg

Dr. Rolf Sack
Professor an der Universität Mannheim

Dr. Ludwig Salgo
Professor an der Fachhochschule Frankfurt a. M., Apl. Professor an der Universität Frankfurt a. M.

Dr. Renate Schaub, LL.M.
Professorin an der Universität Bochum

Dr. Martin Josef Schermaier
Professor an der Universität Bonn

Dr. Gottfried Schiemann
Professor an der Universität Tübingen

Dr. Eberhard Schilken
Professor an der Universität Bonn

Dr. Peter Schlosser
Professor an der Universität München

Dr. Dr. h. c. mult. Karsten Schmidt
Vizepräsident der Bucerius Law School, Hamburg

Dr. Martin Schmidt-Kessel
Professor an der Universität Bayreuth

Dr. Günther Schotten
Notar in Köln, Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Robert Schumacher, LL.M.
Notar in Aachen

Dr. Roland Schwarze
Professor an der Universität Hannover

Dr. Hans Hermann Seiler
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Reinhard Singer
Professor an der Humboldt-Universität Berlin, vorm. Richter am Oberlandesgericht Rostock

Dr. Dr. h. c. Ulrich Spellenberg
Professor an der Universität Bayreuth

Dr. Sebastian Spiegelberger
Notar in Rosenheim

Dr. Ansgar Staudinger
Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Malte Stieper
Akademischer Rat an der Universität zu Kiel

Dr. Markus Stoffels
Professor an der Universität Osnabrück

Dr. Hans-Wolfgang Strätz
Professor an der Universität Konstanz

Dr. Dr. h. c. Fritz Sturm
Professor an der Universität Lausanne

Dr. Gudrun Sturm
Assessorin, Wiss. Mitarbeiterin

Burkhard Thiele
Präsident des Oberlandesgerichts Rostock

Dr. Karsten Thorn
Professor an der Bucerius Law School, Hamburg

Dr. Gregor Thüsing, LL.M.
Professor an der Universität Bonn

Dr. Barbara Veit
Professorin an der Universität Göttingen

Dr. Bea Verschraegen, LL.M.
Professorin an der Universität Wien

Dr. Klaus Vieweg
Professor an der Universität Erlangen-Nürnberg

Dr. Markus Voltz
Notar in Lahr

Dr. Reinhard Voppel
Rechtsanwalt in Köln

Dr. Günter Weick
Professor an der Universität Gießen

Gerd Weinreich
Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Oldenburg

Dr. Birgit Weitemeyer
Professorin an der Bucerius Law School, Hamburg

Dr. Olaf Werner
Professor an der Universität Jena, Richter am Thüringer Oberlandesgericht Jena a. D.

Dr. Daniel Wiegand, LL.M.
Rechtsanwalt in München

Dr. Wolfgang Wiegand
Professor an der Universität Bern

Dr. Susanne Wimmer-Leonhardt
Bürgermeisterin der Stadt Kaiserslautern, Privatdozentin an der Universität des Saarlandes

Dr. Peter Winkler von Mohrenfels
Professor an der Universität Rostock, Richter am Oberlandesgericht Rostock

Dr. Hans Wolfsteiner
Notar a. D., Rechtsanwalt in München

Heinz Wöstmann
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Dr. Eduard Wufka †
Notar in Starnberg

Dr. Michael Wurm
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Redaktorinnen und Redaktoren

Dr. Christian Baldus

Dr. Dr. h. c. mult. Christian von Bar, FBA

Dr. Michael Coester, LL.M.

Dr. Heinrich Dörner

Dr. Helmut Engler

Dr. Karl-Heinz Gursky

Norbert Habermann

Dr. Johannes Hager

Dr. Dr. h. c. mult. Dieter Henrich

Dr. Bernd von Hoffmann

Dr. Jan Kropholler †

Dr. Dr. h. c. Manfred Löwisch

Dr. Ulrich Magnus

Dr. Peter Mankowski

Dr. Peter Marburger

Dr. Dr. Dr. h. c. mult. Michael Martinek, M.C.J.

Dr. Jörg Mayer

Dr. Gerhard Otte

Dr. Lore Maria Peschel-Gutzeit

Dr. Manfred Rapp

Dr. Peter Rawert, LL.M.

Dr. Dieter Reuter

Dr. Volker Rieble

Dr. Herbert Roth

Dr. Wolfgang Wiegand

Inhaltsübersicht

Seite*

Buch 2 · Recht der Schuldverhältnisse

Abschnitt 8 · Einzelne Schuldverhältnisse
Titel 5 Mietvertrag, Pachtvertrag

§§ 535–562d (Mietrecht 1)**

Untertitel 1 · Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse ____ 1
Untertitel 2 · Mietverhältnisse über Wohnraum
Kapitel 1 · Allgemeine Vorschriften ____ 569
Kapitel 2 · Die Miete
Unterkapitel 1 · Vereinbarungen über die Miete ____ 717
Anhang zu §§ 556, 556a: Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten ____ 844
Unterkapitel 2 · Regelungen über die Miethöhe ____ 873
Kapitel 3 · Pfandrecht des Vermieters ____ 1146

§§ 563–580a (Mietrecht 2)

Kapitel 4 · Wechsel der Vertragsparteien ____ 1
Kapitel 5 · Beendigung des Mietverhältnisses
Unterkapitel 1 · Allgemeine Vorschriften ____ 147
Unterkapitel 2 · Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit ____ 216
Unterkapitel 3 · Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit ____ 418
Unterkapitel 4 · Werkwohnungen ____ 457
Kapitel 6 · Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen ____ 491
Untertitel 3 · Mietverhältnisse über andere Sachen ____ 536
Anhang zum Mietrecht: Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ____ 566

Sachregister ____ 609

* Zitiert wird nicht nach Seiten, sondern nach Paragraph bzw Artikel und Randnummer; siehe dazu auch S VI.

** Die Erläuterung der §§ 535–562d (Mietrecht 1) erfolgt in einem gesonderten Band, der auch die Übersicht „Allgemeines Schrifttum" enthält.

Kapitel 4

Wechsel der Vertragsparteien

§ 563
Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

(1) Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner.

(2) Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Der Eintritt des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

(3) Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 210 entsprechend. Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

(4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

(5) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters oder solcher Personen, die nach Absatz 1 oder 2 eintrittsberechtigt sind, ist unwirksam.

Materialien: BT-Drucks III/1234, 22, 74; BT-Drucks III/1850, *zu* BT-Drucks III/1850, 9; BT-Drucks IV/806, 12; BT-Drucks IV/2195, *zu* BT-Drucks IV/2195, 6; BT-Drucks 14/3751, 43 ff; BT-Drucks 14/4553, 60; BT-Drucks 14/5663, 81.

Schrifttum

ACHENBACH, Doppelt genäht hält besser, oder: Was wollen die Mietrechtsreformer mit den Regelungen zur Rechtsnachfolge in die Mieterstellung?, NZM 2000, 741

BELLINGER, Die Erbfolge und die Sondererbfolge in das Mietverhältnis (1968)

BOSCH, Bundesverfassungsgericht und nichteheliche Lebensgemeinschaft: Gleichbehand-

lung von Ehe und nichtehelichem Zusammenleben? Bemerkungen zum Beschluss vom 3. 4. 1990 (FamRZ 1990, 727 = NJW 1990, 1593), FamRZ 1991, 1

Brühl, Neuestes Wohnraum-Mietrecht, FamRZ 1964, 541

Burkhardt, Die zweite Mietrechtsnovelle, BB 1964, 771

ders, Die Sonderrechtsnachfolge in ein Mietverhältnis über Wohnraum (§§ 569a, 569b BGB), WuM 1964, 161

Clasen, Das novellierte Mietrecht, BlGBW 1981, 101

Finger, Unverheiratetes Zusammenleben als Mieter, WuM 1982, 257

Gather, Die Beendigung des Wohnraummietvertrages in der höchst- und obergerichtlichen Rechtsprechung, DWW 1991, 162

ders, Der Tod des Mieters bei gemeinschaftlicher Miete. Ehegatte setzt Vertrag fort, GE 2000, 715

ders, Zeitmietvertrag, Tod des Mieters und Eintrittsrecht Dritter in den Wohnraummietvertrag, NZM 2001, 57

Gernhuber, Ehe und Familie als Begriffe des Rechts, FamRZ 1981, 721

Glaser, Das mietrechtliche Schlußgesetz, MDR 1964, 800

ders, Tod des verlobten Mieters, BlGBW 1966, 196

Hartkopf, Nochmals: Eintritt in das Mietverhältnis durch nicht verwandte Mitbewohner, GW 1987, 312

Hartmann, Tod des „Mieters", DWW 1997, 118

Häusler, Zweites Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften, DWW 1964, 214

Heinz, Mieteintritt des nichtehelichen Lebenspartners? – Der grundrechtliche Ehe- und Familienbegriff bei der Auslegung mietrechtlicher Vorschriften –, JR 1994, 89

Hinkelmann, Problemfälle zum Sonderkündigungsrecht gegenüber Erben (§ 573d BGB), NZM 2002, 378

Hinz, Wechsel des Vertragspartners auf der Mieterseite, ZMR 2002, 640

Holtgrave, Änderung mietrechtlicher Vorschriften, DB 1964, 1051

Jacobs/Stüber, Eintritt des gleichgeschlechtlichen Lebenspartners in den Mietvertrag eines Verstorbenen, NZM 1998, 796

Jendrek, Der Übergang von Mietwohnungen im Todesfall nach der Mietrechtsreform, ZEV 2002, 60

Klas, Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 569a BGB und eheähnliche Lebensgemeinschaften, ZMR 1982, 289

Korff, Erben treten in den Mietvertrag ein, GE 1978, 798

Langohr, Zur Wohnraumüberlassung an eheähnliche Lebensgemeinschaften, ZMR 1983, 222

Löhnig, Veränderungen im Recht der Wohnraummiete durch das Lebenspartnerschaftsgesetz, FamRZ 2001, 891

Lützenkirchen, Die Kündigung aus wichtigem Grund im Sinne von § 569a Abs 5 BGB, WuM 1990, 413

ders, Die analog § 569a Abs 2 Satz 1 BGB eintrittsberechtigten Lebenspartner, WuM 1993, 373

Meyer, Mietrechtsverhältnisse von Partnerschaften, NZM 2001, 829

Porer, Das Rechtsinstitut der Sonderrechtsnachfolge im Mietrecht, NZM 2005, 488

vRenesse, Ein rechtliches Dach für Wohn- und Lebensgemeinschaften!, ZRP 1996, 212

Schildge, Die nichteheliche Lebensgemeinschaft im Mietrecht. Eine Darstellung der Rechtslage in der Bundesrepublik Deutschland und Österreich mit rechtsvergleichenden Aspekten (1986)

vSchmid, Die Familie in Artikel 6 des Grundgesetzes (1989)

Scholz, Die nichteheliche Lebensgemeinschaft – ein Problem für den Gesetzgeber?, ZRP 1981, 225

ders, Nichteheliche Lebensgemeinschaft und Wohnungsmiete, NJW 1982, 1070

Siegelmann, Die Rechtslage nach dem Tode eines Ehegatten im neuen Wohnungsmietrecht, WuM 1965, 199

Sonnenschein, Kündigung und Rechtsnachfolge, ZMR 1992, 417

ders, Kündigungsprobleme bei Rechtsnachfolge, in: PiG Bd 37 (1993) 95

Sternel, Der Tod des Mieters, ZMR 2004, 713

Stintzing, Das Eintrittsrecht des nichtehe-

lichen Lebenspartners gem § 569a II BGB – BGH, NJW 1993, 999, JuS 1994, 550
Tegge, Die nichteheliche Lebensgemeinschaft im Mietrecht (Diss Göttingen 1983)
Wenzel, Die Sondererbfolge in das Mietverhältnis gemäß § 569a BGB, ZMR 1993, 489
H P Westermann, Die Rechtslage der Familienwohnung, in: Deutsche zivil-, kollisions- und wirtschaftsrechtliche Beiträge zum X. Internationalen Kongress für Rechtsvergleichung in Budapest 1978 (1978) 3, 18
de Witt/Huffmann, Nichteheliche Lebensgemeinschaft (2. Aufl 1986)
Wlecke, Bestandsschutz an der gemieteten Ehewohnung (1995).

Systematische Übersicht

I. Allgemeine Kennzeichnung
1. Überblick 1
2. Entstehung der Vorschrift 2
3. Zweck der Vorschrift 3

II. Voraussetzungen des Eintritts (Abs 1 und 2)
1. Allgemeine Voraussetzungen 4
a) Mietverhältnis 4
b) Tod des Mieters 5
c) Mehrere Mieter 7
2. Besondere Voraussetzungen 13
a) Eintritt des Ehegatten in das Mietverhältnis (Abs 1 S 1) 13
b) Eintritt des Lebenspartners in das Mietverhältnis (Abs 1 S 2) 17
c) Eintritt der Kinder in das Mietverhältnis (Abs 2 S 1) 18
d) Eintritt anderer Familienangehöriger (Abs 2 S 3) 21
e) Eintritt sonstiger Personen (Abs 2 S 4) 25

III. Rechtsfolgen
1. Allgemeines 31
2. Eintritt des Ehegatten in das Mietverhältnis (Abs 1 S 1) 34
3. Eintritt des Lebenspartners in das Mietverhältnis (Abs 1 S 2) 35
4. Eintritt der Kinder in das Mietverhältnis (Abs 2 S 1) 36
5. Eintritt anderer Familienangehöriger und sonstiger Personen 37
6. Ablehnungsrecht der in Abs 1 und 2 genannten Personen (Abs 3) 38
a) Allgemeines 38
b) Ablehnungsfrist 39
c) Geschäftsunfähige und beschränkt Geschäftsfähige 44
d) Teilbarkeit des Ablehnungsrechts (Abs 3 S 3) 46
7. Kündigungsrecht des Vermieters (Abs 4) 47
a) Allgemeines 47
b) Erfordernis des wichtigen Grundes 48
c) Sonstige Voraussetzungen 53
d) Kündigung mit der gesetzlichen Frist 54
e) Anwendung der Sozialklausel 56

IV. Unabdingbarkeit und abweichende Vereinbarungen (Abs 5) 57

V. Sonstige Rechtsfolgen 58

Alphabetische Übersicht

Ablehnungsfrist 39 ff
Ablehnungsrecht 38, 46
Abweichende Vereinbarungen 57

Beschränkt Geschäftsfähige 44 f

Ehegatte 13 ff, 34
Entstehung der Vorschrift 2

Familienangehörige 21 ff, 37

Gemeinsamer Haushalt 14 ff, 19 f, 24, 28
Geschäftsunfähige 44 f
Gleichgeschlechtliche Gemeinschaft 27

Haushalt, gemeinsamer 14 ff, 19 f, 24, 28

此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

Kinder 18, 36
Kündigungsfrist 54 f
Kündigungsgrund 53
Kündigungsrecht 47

Lebensgemeinschaft, nichteheliche 25 ff
Lebenspartner 17, 35

Mehrere Eintretende 51
Mehrheit von Mietern 7 ff, 34, 52
Mitmieter 7 ff, 34, 52

Nichteheliche Lebensgemeinschaft 25 ff

Öffentlich geförderter Wohnraum 56

Personengesellschaft als Mieter 12
Pflegekinder 23

Sonderrechtsnachfolge 31
Sonstige Personen 25, 37
Sozialklausel 54

Tod des Mieters 5 f

Vorkaufsrecht 58

Werkdienstwohnungen 4
Werkmietwohnungen 4
Wichtiger Grund 48
Wohngemeinschaft 27, 30
Wohnraum 4

Zweck der Vorschrift 3

I. Allgemeine Kennzeichnung

1. Überblick

1 Nach den allgemeinen erbrechtlichen Bestimmungen geht ein Mietverhältnis beim Tode des Mieters im Wege der **Gesamtrechtsnachfolge** auf den Erben über (§ 1922 Abs 1, § 1967). Die Gesamtrechtsnachfolge tritt allerdings nur ein, wenn keine **Sonderrechtsnachfolge** (BT-Drucks 14/4553, 60) der in §§ 563, 563a genannten Personen stattfindet. Zu dieser Sonderrechtsnachfolge sind der Ehegatte, der Lebenspartner, die Kinder, sonstige Familienangehörige und weitere dem Mieter nahe stehende Personen berufen. Zusätzliche Voraussetzung ist, dass diese Personen mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben müssen. Bei einem gemeinschaftlichen Mietverhältnis ist die Sonderregelung des § 563a zu beachten. Die genannten Haushaltsangehörigen können den Eintritt in das Mietverhältnis nach § 563 Abs 3 innerhalb eines Monats ablehnen. Es handelt sich also gesetzestechnisch eigentlich nicht um ein „Eintrittsrecht", da sich der Eintritt automatisch vollzieht (BT-Drucks 14/4553, 61). Es besteht nur ein Ablehnungsrecht hinsichtlich des Eintritts. Nach § 563 Abs 4 hat der Vermieter im Falle des Eintritts von Personen nach den Abs 1 und 2 ein Recht zur außerordentlichen Kündigung mit der gesetzlichen Frist, sofern in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt. Abs 5 erklärt eine abweichende Vereinbarung zuungunsten der in Abs 1 und 2 genannten Personen für unwirksam.

2. Entstehung der Vorschrift

2 Der Bestandsschutz für Mietverhältnisse zugunsten von dem Mieter nahe stehenden Haushaltsangehörigen geht auf das **MietSchG vom 1. 6. 1923** (RGBl I 353) zurück. Nachdem die Vorschrift, die das Eintrittsrecht zunächst auch von der Stellung als Erbe abhängig machte, zwischenzeitlich aufgehoben und danach mehrfach geändert

wurde, sind die Regelungen der früheren §§ 569a, 569b erst durch Art I Nr 22 MietRÄndG 2 vom 14. 7. 1964 (BGBl I 457) in das BGB aufgenommen worden. Die Regelung ist bis zum Jahre 2001 unverändert geblieben. Durch das **Gesetz zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften** vom 16. 2. 2001 (BGBl I 266) haben die Vorschriften der damaligen §§ 569 ff gewichtige Änderungen erfahren: Zum einen werden seit dem 1. 8. 2001 Lebenspartner iSd § 1 LPartG (§ 563 Abs 1 S 2) und nichteheliche Lebensgemeinschaften (§ 563 Abs 2 S 4) von den Regelungen erfaßt, zum anderen wurde die Vorschrift im Bereich der Familienangehörigen weiter ausdifferenziert, da seitdem die Kinder des Mieters und die sonstigen Familienangehörigen unterschieden werden (§ 563 Abs 2 S 1 bis 3). Gleichzeitig findet eine Staffelung derart statt, dass der Ehegatte stets allein in das Mietverhältnis eintreten kann. Demgegenüber hindert der Eintritt des Lebenspartners den Eintritt der Kinder nicht (§ 563 Abs 2 S 2), wohl aber den Eintritt der übrigen Familienangehörigen (§ 563 Abs 2 S 3) und anderer Personen, mit denen der Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt hat, § 563 Abs 2 S 4 (Meyer NZM 2001, 829, 830; Schach GE 2002, 313, 314). Das MietRRG vom 19. 6. 2001 (BGBl I 1149) hat an dieser Regelung inhaltlich nichts geändert, aus systematischen Gründen haben die Regelungen zum Wechsel der Vertragsparteien jetzt in den §§ 563 ff ihren Platz.

3. Zweck der Vorschrift

Die Vorschrift dient entsprechend den Zielen des sozialen Mietrechts dem **Bestandsschutz von Mietverhältnissen über Wohnraum**. Dieser Bestandsschutz soll dem Ehegatten und sonstigen mit dem verstorbenen Mieter persönlich eng verbundenen Personen unabhängig davon zugute kommen, ob sie dessen Erben sind (Soergel/Heintzmann Rn 1). Entscheidend ist nur, dass der Mieter mit ihnen in dem Wohnraum einen gemeinsamen Haushalt geführt hatte. Diese Personen sind in besonderer Weise schutzbedürftig, weil die gemeinsame Wohnung für sie den Mittelpunkt der Lebensführung bildet (BT-Drucks 14/4553, 60). Der dadurch bedingte Schutz wirkt sich in doppelter Weise aus. Im Verhältnis zum Vermieter wird ihnen das Recht zugestanden, das Mietverhältnis fortzusetzen und damit den Wohnraum zu behalten, auch wenn sie kraft Erbrechts hierzu nicht berufen sind. Die Ausweitung des begünstigten Personenkreises (oben Rn 2) führt zu einer Benachteiligung des Vermieters, der in aller Regel auf längere Dauer von der Verfügung über seine Wohnung ausgeschlossen wird (Drasdo NZM 2001, 13, 14; Emmerich NZM 2001, 777, 783). Die in der Vorschrift genannten Personen sind wegen der engen persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen zu dem verstorbenen Mieter einem etwaigen Erben gegenüber bevorrechtigt, in das Mietverhältnis einzutreten (Schmidt-Futterer/Gather Rn 1). 3

II. Voraussetzungen des Eintritts (Abs 1 und 2)

1. Allgemeine Voraussetzungen

a) Mietverhältnis

Entsprechend seiner systematischen Stellung im Untertitel 2 muss es sich um einen **Mietvertrag über Wohnraum** handeln. Ein bereits beendetes Mietverhältnis, aus dem sich nur noch Abwicklungspflichten ergeben, begründet kein Eintrittsrecht (Gather GE 2000, 310). Es kann sich um ein Mietverhältnis auf bestimmte oder auf unbestimmte Zeit handeln (Erman/Jendrek Rn 5; Fischer-Dieskau u a/Franke Anm 2; Münch- 4

Komm/Häublein Rn 4). Es kann auch eine auflösende Bedingung vereinbart sein. Dies gilt wegen § 572 Abs 2 selbst dann, wenn das Mietverhältnis durch den Tod des Mieters auflösend bedingt ist (Sternel ZMR 2004, 713, 714). Der Wohnraum kann unmöbliert oder möbliert vermietet sein, auch Einliegerwohnraum iS des § 549 Abs 2 Nr 2 wird erfaßt (Blank/Börstinghaus/Blank Rn 1; Erman/Jendrek Rn 1). Das Mietverhältnis kann auf Dauer oder zu nur vorübergehendem Gebrauch abgeschlossen sein. Die weitere Voraussetzung einer gemeinsamen Haushaltsführung ist bei vorübergehendem Gebrauch nicht ausgeschlossen. Freilich kommt dann ein Eintritt der in § 563 Abs 2 S 4 genannten Personen nicht in Betracht. Die Regelung gilt sowohl für Werkwohnungen iS des § 576 als auch für Werkdienstwohnungen (§ 576b), soweit es sich nach den Vorschriften über die Miete richtet, ob das Rechtsverhältnis hinsichtlich des Wohnraums beendet ist (§ 576b Rn 16 ff). Ein Mietverhältnis, das vor dem 3. 10. 1990 in der **ehemaligen DDR** geschlossen worden ist, richtet sich gemäß Art 232 § 2 EGBGB von diesem Zeitpunkt an grundsätzlich nach den Vorschriften des BGB. Ist der Mieter erst später gestorben, bedarf es deshalb nicht mehr der schriftlichen Erklärung, die nach § 125 Abs 1 S 2 ZGB-DDR für den Eintritt der Familienangehörigen erforderlich war (AG Berlin-Mitte GE 1995, 1349).

b) Tod des Mieters

5 Der **Mieter** muss gestorben sein. Die Todesursache ist unerheblich, sodass die Vorschrift auch beim Selbstmord des Mieters eingreift (BGH NJW-RR 1991, 75; Erman/Jendrek § 564 Rn 4). Gleichbedeutend mit dem Tod ist die Todeserklärung eines Verschollenen, da sie nach § 9 Abs 1 VerschG eine Todesvermutung begründet (MünchKomm/Häublein Rn 6). Die Verschollenheit des Mieters allein reicht nicht aus, da für ihn nach § 10 VerschG eine Lebensvermutung gilt, solange er nicht für tot erklärt worden ist. Da es sich bei dieser Vorschrift um eine eng auszulegende Ausnahmeregelung handelt, die im Hinblick auf die kraft Gesetzes eintretende Sonderrechtsnachfolge auf den Fall des Todes des Mieters zugeschnitten ist, ist eine analoge Anwendung in anderen Fällen nicht möglich (OLG Düsseldorf NZM 2001, 669; LG Bonn WuM 1985, 374 [LS]; LG Hildesheim ZMR 2000, 679; Schmidt-Futterer/Gather Rn 6; H P Westermann, Die Rechtslage der Familienwohnung 18; Wlecke 43 ff; **aM** AG Altötting NJW-RR 1997, 1098).

6 Die Regelung des § 563 ist auch nicht anwendbar, wenn alleiniger Mieter eine **juristische Person** ist, die infolge einer Auflösung oder Gesamtrechtsnachfolge untergeht. Die Beendigung einer juristischen Person ist dem Tod einer natürlichen Person nicht gleichzustellen (OLG Braunschweig NZM 1999, 1054; Blank/Börstinghaus/Blank § 564 Rn 6). Insoweit kommt wegen der andersartigen Interessenlage auch keine entsprechende Anwendung in Betracht, selbst wenn der Inhaber der Wohnung, zB ein Gesellschafter der juristischen Person, durch deren Untergang seine Wohnung verliert (§ 580 Rn 7).

c) Mehrere Mieter

7 Haben mehrere Mieter den Vertrag abgeschlossen und stirbt einer von ihnen, so gilt § 563a für die Fortsetzung des Mietverhältnisses, sofern es sich bei den anderen Mietern um nahe stehende Personen nach § 563 handelt (§ 563a Abs 1). Dabei besteht zu der früheren Regelung des § 569b der Unterschied, dass dort nur der Ehegatte das Mietverhältnis fortsetzen konnte. Inzwischen sind es alle in § 563 genannten Personen. Dies führt im Vergleich zu der früheren Regelung zu einer

Einschränkung des Eintrittsrechts nach § 563. Im Einzelnen sind hierbei **verschiedene Fallgestaltungen** zu unterscheiden:

aa) War **nur eine Person iS des § 563 Mitmieter** neben dem Verstorbenen, wird das Mietverhältnis nach § 563a Abs 1 auch dann ausschließlich mit ihr fortgesetzt, wenn andere Personen iS des § 563 Abs 1, 2 in der Wohnung leben. Seit der Neuregelung ergibt sich dies zwar nicht mehr aus dem generellen Vorrang des Ehegatten, der systematische Zusammenhang sowie der Zweck weisen § 563a jedoch den Charakter einer Sonderregelung zu (Palandt/Weidenkaff § 563a Rn 3; **aM** Löhnig FamRZ 2001, 891, 894; Schmidt-Futterer/Gather Rn 2, 7). § 563a hätte nämlich keinen Sinn, wenn das Eintrittsrecht nach § 563 durch diese Vorschrift nicht ausgeschlossen wäre, da in beiden Vorschriften jeweils dieselben Personen genannt sind und auch die alleinige Anwendung des § 563 schon zu einem Ausschluss des Erben führen würde (Sonnenschein WuM 2000, 387, 405). **8**

§ 563a dient damit dem Schutz des Mitmieters, dem eine alleinige Fortsetzung des Mietverhältnisses – oder allenfalls mit anderen Mitmietern gemeinsam – ermöglicht wird. Der **Vorrang des § 563a** führt demnach dazu, dass im Rahmen dieser Vorschrift die differenzierte Reihenfolge des § 563 Abs 1, 2 keine Bedeutung hat. Daher kann auch ein sonstiger Familienangehöriger, der Mitmieter ist, den Ehegatten des Verstorbenen vom Eintritt nach § 563 ausschließen. Die Stellung der Familienangehörigen, die nicht Mitmieter sind, wird demnach durch die Erweiterung des Personenkreises in § 563a erheblich verschlechtert (Sonnenschein WuM 2000, 387, 405). Dies ist zwar angesichts des gebotenen Schutzes der engsten Familienangehörigen bedauerlich, zumal durch § 563 gerade diejenigen nahe stehenden Personen geschützt werden sollen, die nicht Parteien des Mietverhältnisses sind (Börstinghaus NZM 2000, 583, 594; Löhnig FamRZ 2001, 891, 894; Sonnenschein WuM 2000, 387, 405). Daher wird diese Regelung gerade auch im Hinblick auf den durch Art 6 Abs 1 GG gebotenen Schutz der Familie für verfassungsrechtlich bedenklich gehalten (Sonnenschein WuM 2000, 387, 405). Im Ergebnis dürfte die Vorschrift aber verfassungsgemäß sein, da ein Eintrittsrecht in das Mietverhältnis verfassungsrechtlich nicht zwingend erforderlich ist und die Regelungen die Familie noch immer mehr schützen als belasten. Außerdem ist dem Gesetzgeber eine gewisse Einschätzungsprärogative zuzugestehen. Vor dem Hintergrund, dass es ein berechtigtes Anliegen ist, den Mitmieter des verstorbenen Mieters in besonderem Maße zu schützen, führt die gesetzliche Regelung jedenfalls nicht zu einer willkürlichen Benachteiligung von Ehe und Familie. Da der Gesetzgeber diese Konsequenz der Ausweitung des durch § 563a begünstigten Personenkreises jedoch offenbar nicht gesehen hat und durch die Änderung lediglich die Fortsetzung des Mietverhältnisses durch den Erben verhindern wollte (BT-Drucks 14/3751, 44), wäre es wünschenswert, wenn der Gesetzgeber noch einmal nachbesserte, zumal der von ihm verfolgte Zweck durch § 563 ebenso erreicht wird. § 563a greift auch dann als eine verdrängende Sonderregelung ein, wenn mehrere Personen iS des § 563 Abs 1, 2 die Wohnung gemietet haben (**aM** Erman/Jendrek Rn 4). Die Eintrittsreihenfolge des § 563 hat auch hier keine Bedeutung, da § 563a Abs 1 einzelne Mieter nicht privilegiert. **9**

bb) Ist eine beliebige **andere Person, die nicht unter § 563 fällt**, Mitmieter, steht dem Ehegatten oder sonstigen Personen, die dem Mieter im Sinne des § 563 Abs 1, 2 nahe standen, ein Eintrittsrecht zu (OLG Karlsruhe NJW 1990, 581; Bub/Treier/Heile Rn II 843; **10**

ERMAN/JENDREK Rn 7; FISCHER-DIESKAU u a/FRANKE Anm 3.5; MünchKomm/HÄUBLEIN Rn 8). Die gleiche Problematik wurde zu § 19 MietSchG erörtert (OLG Braunschweig NJW 1959, 152; BETTERMANN, Kommentar zum Mieterschutzgesetz [1950 ff] § 19 Rn 7; KIEFERSAUER/GLASER, Grundstücksmiete [10. Aufl 1965] MietSchG § 19 Rn 3). Der Schutz dieser Personen ist unabhängig davon geboten, ob der verstorbene Mieter allein oder neben anderen Personen Mietpartei war. Der Wortlaut des § 563 Abs 1 S 1, der vom „Tod des Mieters" spricht, schließt nicht aus, dass noch weitere Mieter vorhanden sind. Auf die Zahl der anderen Personen und deren Rechtsnatur kommt es nicht an, sodass Mitmieter neben der gestorbenen natürlichen Person auch eine juristische Person sein kann.

11 **cc)** Sind eine Person im Sinne des § 563 Abs 1 und 2 **und eine andere Person** Mitmieter, steht der Person im Sinne des § 563 ein Eintrittsrecht hinsichtlich des Anteils des verstorbenen Mieters zu (BLANK/BÖRSTINGHAUS/BLANK § 563a Rn 3). § 563a greift nicht ein, da diese Vorschrift davon ausgeht, dass nur besonders nahe stehende Personen den Mietvertrag abgeschlossen haben.

12 **dd)** Aus den gleichen Gründen ist § 563 anwendbar, wenn der Wohnraum von einer **Personengesellschaft** gemietet und von einem **Gesellschafter bewohnt worden war, der gestorben ist**. Es kann sich hierbei sowohl um eine OHG oder KG als auch um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts handeln. Bei Letzterer macht es keinen Unterschied, ob man der Gesellschaft bürgerlichen Rechts Außenrechtsfähigkeit zugesteht (BGHZ 146, 341, 343 ff = NJW 2001, 1056) oder der Vertrag nach herkömmlicher Auffassung durch die Gesamtheit der Gesellschafter geschlossen wurde. Es kommt auch nicht darauf an, ob die Personengesellschaft beim Tod des Gesellschafters wegen einer von § 131 Abs 3 S 1 Nr 1 HGB abweichenden Vereinbarung oder nach § 727 Abs 1 aufgelöst wird, oder ob sie fortbesteht. Der notwendige Schutz der in § 563 erwähnten Personen des verstorbenen Gesellschafters ist hiervon unabhängig. Anders kann nur bei Personengesellschaften zu entscheiden sein, die als **Publikumsgesellschaften** ihrer Struktur nach Kapitalgesellschaften angenähert sind (MünchKomm/HÄUBLEIN Rn 7).

2. Besondere Voraussetzungen

a) Eintritt des Ehegatten in das Mietverhältnis (Abs 1 S 1)

13 § 563 Abs 1 S 1 regelt das Eintrittsrecht des Ehegatten des verstorbenen Mieters. Wer Ehegatte ist, richtet sich nach den Vorschriften des Eherechts. Diese Eigenschaft beginnt mit der standesamtlichen **Eheschließung** nach den §§ 1310 ff. Sie endet mit der **Scheidung** (§§ 1564 ff, §§ 606 ff, 622 ff ZPO) oder der Aufhebung (§§ 1313 ff, §§ 606 ff, 631 ZPO) der Ehe. Bis zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Urteils bleibt § 563 anwendbar und wird auch durch ein schwebendes Verfahren nicht ausgeschlossen, weil das Scheidungs- bzw Aufhebungsurteil die Ehe nur für die Zukunft aufzuheben vermag (SCHMID/STANGL Rn 2). Die Form der „nichtigen Ehe" (§§ 16 ff EheG aF) gibt es seit der Aufnahme des Eherechts in das BGB zum 1. 7. 1998 (BGBl I 833) nicht mehr.

14 Der verstorbene Mieter muss mit dem Ehegatten in dem Wohnraum einen **gemeinsamen Haushalt** geführt haben. Dies setzt voraus, dass der Wohnraum für den Verstorbenen und den Ehegatten den **Mittelpunkt der gemeinsamen Lebens- und**

Wirtschaftsführung gebildet hat (LG Düsseldorf WuM 1987, 225; Bub/Treier/Heile Rn II 850; Erman/Jendrek Rn 6; Palandt/Weidenkaff Rn 11; Soergel/Heintzmann Rn 6; **aM** Blank/Börstinghaus/Blank Rn 5). Anders als bei der Scheidung einer Ehe nach § 1565 kommt es für § 563 entscheidend auf die häusliche, nicht auf die persönliche und geistige Gemeinschaft der Ehegatten an. Ist die Ehe insoweit gescheitert, wird die häusliche Gemeinschaft aber aufrechterhalten, bleibt § 563 anwendbar, da diese Vorschrift kein nachträgliches Ersatzscheidungsrecht darstellt. Eine gemeinsame Wirtschaftsführung ist auch gegeben, wenn nur einer der Ehegatten Einkünfte erzielt. Unerheblich ist, ob der überlebende Ehegatte von dem Verstorbenen Unterhalt bezogen hat.

Eine **vorübergehende Trennung**, etwa aus beruflichen Gründen, hebt den gemeinsamen Haushalt idR nicht auf (Gather GE 2000, 310; Hinz ZMR 2002, 640, 641; Schmid/Stangl Rn 3). Das Gleiche gilt, wenn die Ehegatten sich auf Grund zwingender äußerer Umstände für eine nicht ohne weiteres absehbare Zeit räumlich getrennt leben, sofern sie die Absicht haben, die eheliche Verbindung in dem noch möglichen Rahmen aufrechtzuerhalten und nach dem Fortfall des Hindernisses die volle eheliche Gemeinschaft wiederherzustellen. Deshalb kann selbst bei einer schweren Erkrankung (LG Kiel WuM 1992, 692), Verbüßung einer lebenslangen Freiheitsstrafe (Blank/Börstinghaus/Blank Rn 7; **aM** Fischer-Dieskau u a/Franke Anm 4. 1) oder Verschollenheit eines Ehegatten noch ein gemeinsamer Haushalt anzunehmen sein. Diese Annahme wird nicht dadurch beeinträchtigt, dass der Ehegatte außerhalb des Hauses stirbt (LG Kiel WuM 1992, 692). Auch in diesen Fällen ist es geboten, dem überlebenden Ehegatten die Wohnung zu erhalten. Die Ehegatten können aber bei einer zunächst nur als vorübergehend beabsichtigten Trennung den gemeinsamen Haushalt dadurch aufgeben, dass sie die gemeinsame Lebens- und Wirtschaftsführung einstellen, wie es etwa bei einer „probeweisen" Trennung nach ehelichen Streitigkeiten der Fall sein kann (Schmid/Stangl Rn 3). Entscheidendes Indiz ist, ob der ausziehende Ehegatte einen neuen, eigenen Haushalt begründet. **15**

Durch eine **dauernde Trennung** der Eheleute wird der gemeinsame Haushalt aufgegeben. Nicht erforderlich ist, dass Scheidungsklage erhoben wird. Auch wenn die Ehegatten räumlich getrennt dieselbe Wohnung beibehalten, kann der gemeinsame Haushalt aufgehoben sein (Blank/Börstinghaus/Blank Rn 3; Bub/Treier/Heile Rn II 850; Fischer-Dieskau u a/Franke Anm 4. 2; Soergel/Heintzmann Rn 6; **aM** Hans § 569a Anm 2b). Dabei handelt es sich um einen tatsächlichen Zustand, der auch innerhalb einer Wohnung bestehen kann. Dies wird für die Aufhebung der häuslichen Gemeinschaft im Scheidungsrecht durch § 1567 Abs 1 S 2 ausdrücklich anerkannt. Die Ehegatten leben getrennt, wenn kein gemeinsamer Haushalt mehr geführt wird und sich ein gelegentliches Zusammentreffen nur als räumliches Nebeneinander ohne persönliche Beziehung darstellt. Unverkennbar können durch den Ausschluss des Eintrittsrechts Härten auftreten, wenn in der Wohnung zwei getrennte Haushalte geführt werden, da der überlebende Ehegatte dort nach wie vor seinen Lebensmittelpunkt hat. Das Gesetz gibt indessen bei einer dauernden Trennung für einen Schutz des überlebenden Ehegatten ebenso wie im Fall der Scheidung keine Handhabe. Es stellt entscheidend darauf ab, dass ein gemeinsamer Haushalt geführt worden ist. Dies ist mehr als eine gemeinsame Nutzung der Wohnung durch die Eheleute (Blank/Börstinghaus/Blank Rn 10). **16**

此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com