



## Aufnahme der Eltern in die Mietwohnung

von Schm. Franz Rustige, Eitorf/Sieg

Auch noch in der heutigen Zeit gilt es in der Bevölkerung als selbstverständlich, die Eltern in die Wohngemeinschaft aufzunehmen, wenn dafür Bedarf besteht (z. B. altersbedingt oder im Krankheitsfalle) und dafür ausreichend Platz in der Mietwohnung vorhanden ist, besonders dann, wenn die Kinder zwischenzeitlich erwachsen sind und aus der bisherigen Wohngemeinschaft mit ihren Eltern ausgezogen sind.

Nach § 549 Abs. 1 Satz 1 BGB ist die Mietpartei nicht berechtigt, ohne Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch der Mietsache einer dritten Person zu überlassen, wobei es nach dem Rechtsentscheid des Bayerischen Oberlandesgerichts vom 6.10.1997 gleichgültig ist, ob die Mietpartei dritten Personen einen Teil der Mietwohnung zum selbstständigen Gebrauch überlässt oder ihnen lediglich den unselbstständigen Mitgebrauch der Mietwohnung gestattet.

Nach Auffassung der Rechtsprechung bedarf jedoch die Aufnahme von nächsten Familienmitgliedern in die Mietwohnung keiner Erlaubnis des Vermieters. Allerdings hat die Rechtsprechung den Kreis der Familienangehörigen in diesem Falle eng gefasst.

Verwandte in gerader Linie (Eltern, Kinder) gehören ohne Einschränkung zum Kreis der nächsten Familienangehörigen.

Dagegen ist entfernten Verwandten, wie z. B. Schwägerin, Schwager, Nichte oder Neffe nur unter ganz besonderen Umständen nach einem Rechtsentscheid des OLG Braunschweig, wenn ein besonders enger Kontakt zur Mietpartei besteht, aus dem sich eine moralische Verpflichtung des Vermieters ergibt, auch diesen Angehörigen der Mietpartei Wohnungsaufnahme zu gewähren. Da dies in der Praxis doch sehr selten vorkommt, soll hierauf nicht näher eingegangen werden.

Voraussetzung für die Aufnahme von dritten Personen in die Mietwohnung ist daher, dass dadurch eine Überbelegung der Mietwohnung nicht eintreten darf. Zu der berechtigten Frage, wann eine Überbelegung vorliegt, haben sich weder der Gesetzgeber noch die Rechtsprechung konkret geäußert. Vielleicht kann man aber als Faustregel davon ausgehen, dass 10 qm Wohnfläche pro Person an der untersten zumutbaren Grenze liegt. Die Überbelegung einer Mietwohnung ist auch von der Zusammensetzung des Personenkreises abhängig, ob es sich hierbei nur um erwachsene Personen handelt oder ob es sich um einen gemischten Personenkreis

### Nachdruck und Vervielfältigung

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und  
Schiedsfrauen e.V. -BDS-  
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum  
www.schiedsamt.de ♦ [info@bdsev.de](mailto:info@bdsev.de)



(mit Kindern) handelt.

Das berechnigte Interesse einer Mietpartei an der Aufnahme der Eltern in die Mietwohnung, besonders wenn sie den unterhaltsbedürftigen Eltern gegenüber unterhaltspflichtig ist und deshalb mit ihnen eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft begründen will, ist durch § 549 Abs. 2 BGB abgedeckt, der besagt:

Entsteht für den Mieter von Wohnraum nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis verlangen; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein gewichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Die Mietpartei, die Eltern in ihre Wohnung aufnimmt, hat jedoch die Verpflichtung, den Vermieter hierüber zu informieren, zumal der Vermieter die Überlassung der Mietwohnung an dritte Personen, zu welchem Personenkreis auch die Eltern als nächste Angehörige gehören, dann unterbinden kann und darf, wenn die Mietwohnung durch die Aufnahme der Eltern übermäßig belegt wird oder die Aufnahme der Eltern in die Mietwohnung aus einem besonders triftigen Grund dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, was auch in der Person eines Elternteiles vorliegen könnte.

Zudem muss der Vermieter nach Aufnahme weiterer Personen in dem Mietwohngrundstück die Nebenkosten, die er lt. Mietvertrag personenabhängig umlegt, der tatsächlichen Personenzahl anpassen.

Falls der Schiedsamtsinhaber(in) wegen vermögensrechtlicher Ansprüche auf Mietforderung aus Nebenkostenabrechnung oder Erhöhung des Mietzins wegen Aufnahme der Eltern einer Mietpartei in die Mietwohnung in Anspruch genommen wird, dürfte es aufgrund dieser Ausführungen möglich sein, den Rechtsfrieden durch einen sachgerechten Vergleichsvorschlag wieder herzustellen.