

ihre Rechtsstellung gegenüber dem Vermieter — im Vergleich zu sonstigen Schuldnermehrheiten — auch dadurch variiert, daß nicht nur jeder mit seinem persönlichen Vermögen für die Zahlungspflichten voll einzustehen hat, sondern auch und in erster Linie beide zugleich mit ihrem Gesamteigentum.

Besonderheiten der Beendigung des Wohnungsmietrechtsverhältnisses

Die Beendigung des Wohnungsmietverhältnisses ist nur gegenüber beiden Ehegatten möglich. Nur ihre gemeinsame Kündigung beendet das nach § 100 Abs. 3 ZGB bestehende Rechtsverhältnis, und auch eine gerichtliche Aufhebung nach §§ 121 f. ZGB ist nur gegenüber beiden möglich. Familienangehörige, die nicht selbst Vertragspartner sind, müssen bei Beendigung des Rechtsverhältnisses die Wohnung deshalb mit räumen, weil sich ihr Mitnutzungsrecht familienrechtlich von der Rechtsstellung der Mieter ableitet.

Die Unwirksamkeit einer einseitigen Kündigung gegen den Willen des anderen Ehegatten^{8/} ergibt sich aus § 11 FGB. Danach ist die gesetzliche Vertretung eines Ehegatten durch den anderen nur „in Angelegenheiten des gemeinsamen Lebens“ zulässig. Das Vorliegen dieses Tatbestandsmerkmals ist an den gesetzlich bestimmten Funktionen der Familie zu messen. Es ist gegeben, wenn die Erklärung oder die Tätigkeit der Erfüllung familiärer Belange dient, wenn sie also objektiv im Einklang mit den Interessen der Familie steht.

Bei der Kündigung der Wohnung liegt dieser Fall nur dann vor, wenn beide Ehegatten dies wünschen. Eine Kündigung des einen Ehegatten gegen den Willen des anderen ist eine gegen die familiären Interessen gerichtete Handlung. Sie liegt nicht im Rahmen der gesetzlichen Vertretungsmacht des § 11 FGB, weil sie der Familie eine Grundvoraussetzung ihrer Existenz entzieht. Wegen der Notwendigkeit klarer Rechtslagen bei einseitigen rechtsändernden Erklärungen, wie der bedingungsfeindlichen Kündigung (§ 81 ZGB), ist deshalb die ausdrückliche Erklärung beider Ehegatten erforderlich, damit die notwendige Willensübereinstimmung erkennbar wird.

Konsequenzen für die Regelung bei Ehescheidung oder Tod eines Mieters

Das gemeinsame Nutzungsrecht aller Familienmitglieder an der Wohnung begründet auch die Regelungen über die Veränderung der Rechtsverhältnisse bei der Auflösung der Familie durch Scheidung oder Tod des Mieters. Selbst wenn — wie bei Werkwohnungen — nur einer der beiden Ehegatten Mieter der Wohnung war oder ihm das Wohngrundstück gehört, in der die Familie wohnt, kann, von bestimmten Ausnahmen abgesehen, dem anderen bei Ehescheidung das Nutzungsrecht an den Räumen übertragen werden, wenn familiäre Bedürfnisse dies erfordern (§ 34 FGB). Das vorher familienrechtlich von der Zivilrechtsstellung eines anderen abgeleitete Nutzungsrecht wird in diesen Fällen zu einem zivilrechtlich verselbständigten Recht gegenüber dem Vermieter.

Beim Tode eines Ehegatten wird — wenn beide Ehegatten Mieter waren (§ 100 Abs. 3 ZGB) — die Rechtsstellung an der Wohnung nicht im Rahmen der Gesamtrechtsnachfolge Bestandteil des Nachlasses. Der überlebende Mitberechtigte setzt das Mietrechtsverhältnis allein fort. Ist kein überlebender Mitmieter da, sieht § 125 Abs. 1 ZGB eine bedingte Sonderrechtsnachfolge in die Rechte an der Wohnung für die im Haus-

halt lebenden Familienangehörigen des Mieters vor; deren zunächst abgeleitete Nutzungsrechte können sich dann ebenfalls in eine zivilrechtliche Vertragspartnerstellung zum Vermieter verwandeln.

Die Stellung volljähriger Kinder im Rechtsverhältnis zur Wohnung der Eltern

Zu den durch das Familienrecht zur Mitnutzung der Wohnung Berechtigten gehören die in § 12 FGB genannten Personen, also auch die im Haushalt lebenden volljährigen Kinder. Das wirft einige Probleme auf, weil die Gemeinschaft mit volljährigen Kindern nur noch hinsichtlich der ökonomischen Beziehungen im Rahmen des § 12 FGB als Rechtsverhältnis ausgestaltet ist, während es an einer rechtlichen Gestaltung der dem Zusammenleben zugrunde liegenden persönlichen Bindungen fehlt.

Kommt es in diesen ausschließlich von moralischen Normen gestalteten persönlichen Gemeinschaftsbeziehungen zu Spannungen, dann taucht die Frage nach einer Beendigung der daraus abgeleiteten Rechtsbeziehungen des § 12 FGB auf, einschließlich der des Ausscheidens der volljährigen Kinder aus der elterlichen Wohnung. Die in einer Entscheidung des Stadtgerichts von Groß-Berlin und einer Anmerkung von K.-H. Beyer^{9/} dazu vertretene Rechtsansicht, der Wohnungsmietvertrag bezüglich der Kinder sei ein Vertrag zugunsten Dritter, um damit den Anspruch der Eltern gegen ihr volljähriges Kind auf Räumung der Wohnung prinzipiell auszuschließen, muß in mehrfacher Hinsicht Bedenken hervorrufen. Die Lösung des einem solchen Konflikt zugrunde liegenden Problems (Überwindung der unerträglichen Spannungen zwischen Eltern und volljährigen Kindern im gemeinschaftlichen Haushalt) wird damit auf ein falsches Gleis geschoben.

Wäre der Wohnungsmietvertrag ein Vertrag zugunsten der Kinder, dann müßten sie ein eigenes Nutzungsrecht gegenüber dem Vermieter haben und wären im Hinblick auf die Rechte — nicht aber die Pflichten — dem Vermieter gegenüber zusätzlicher Partner aus dem Wohnungsmietvertrag ihrer Eltern. Nur der Vermieter — nicht aber die Eltern — hätte dann bei Vertragsverletzung einen Mietaufhebungsanspruch. Einen solchen Anspruch wollen aber das Stadtgericht und K.-H. Beyer den Eltern bei schwerwiegenden Pflichtverletzungen des Kindes nicht versagen und bejahen ihn unter Bruch mit der eigenen Konstruktion durch die analoge Anwendung des § 121 ZGB.

Gegen diese Auffassung gibt es aus der Sicht des ZGB weitere rechtliche Einwendungen.

Ein Vertrag zugunsten Dritter bedarf einer ausdrücklichen Erklärung (§ 441 ZGB). In die grundsätzlich schriftlich (§ 101 Abs. 1 ZGB) abzuschließenden Wohnungsmietverträge wurde und wird eine solche Erklärung nicht aufgenommen. Der Wille des Vermieters läßt sich keinesfalls dahin deuten, daß er entgegen dem Prinzip der Einheit von Rechten und Pflichten neben den Ehegatten in den Kindern Vertragspartner haben möchte, die lediglich Rechte, aber — abgesehen von den gesetzlichen Pflichten aller Hausbewohner — keine eigenen vertraglichen Hauptpflichten haben. Bei Werk- und Genossenschaftswohnungen stehen der vom Stadtgericht und von K.-H. Beyer vertretenen Auffassung zusätzliche rechtliche Bedenken entgegen, weil es nach der gesetzlichen Regelung neben dem Betriebsangehörigen bzw. dem Genossenschaftsmitglied keine gegenüber dem Betrieb oder der Genossenschaft Berechtig-

^{8/} Vgl. FGB-Kommentar, 4. Aufl., Berlin 1973, Anm. 2.2. zu § 11 (S. 56).

^{9/} Vgl. Stadtgericht von Groß-Berlin, Urteil vom 17. Juni 1975 - 107 BCB 77/75 - (NJ 1975 S. 585) mit Anmerkung von K.-H. Beyer.