

# Der kirchliche Vermieter und seine Duldungspflicht einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft

Evelyne Dominica Menges OCist, München

Zum Vermögen kirchlicher Einrichtungen zählen immer schon Immobilien. Soweit sie nicht im Rahmen der kirchlichen Sendung genutzt werden, stehen sie im Regelfall dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung. Die Vermietung von Wohnraum bedeutet heute mehr denn je eine inflations sichere Kapitalanlage, auf die auch der kirchliche Vermieter gerne zurückgreift. Sie ist aber nicht unproblematisch. Wie die Praxis zeigt, kommt es zwischen Mieter und Vermieter immer wieder zu erheblichen Meinungsverschiedenheiten hinsichtlich der gegenseitigen Rechte und Pflichten. Davon ist auch der kirchliche Vermieter nicht ausgenommen.

## *I. Die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum*

Eine Grundsatzfrage, welche den Vermieter im allgemeinen, den kirchlichen Vermieter im besonderen betrifft, ist die Duldungspflicht eines vom Mieter aufgenommenen nichtehelichen Lebenspartners in die Wohnung.

Hierzu lag dem OBERLANDESGERICHT HAMM<sup>1</sup> folgender Sachverhalt zur Entscheidung vor: Eine geschiedene Frau mietete von einer katholischen Kirchengemeinde eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in der Stadtmitte. Der schriftliche Formularmietvertrag untersagte der Mieterin die (teilweise) Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters. Die Frau lernte einen Mann kennen, mit dem sie in nichtehelicher Gemeinschaft in der Wohnung leben wollte. Die Kirchengemeinde verweigerte die begehrte Zustimmung mit dem Hinweis, daß die nichteheliche Lebensgemeinschaft gegen die Glaubens- und Sittenlehre der Katholischen Kirche verstößt. Daraufhin erhob die Mieterin Klage auf Erteilung der Zustimmung.

Rechtsgrundlage zur Lösung dieses Falls ist § 549 BGB. Nach § 549 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Mieter nicht berechtigt, ohne Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch der gemieteten Wohnung einem Dritten zu überlassen. Diese Vermietererlaubnis kann der Mieter nach § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB einklagen, wenn für ihn nach Abschluß des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse an einer Teilgebrauchsüberlassung entsteht. Auch die Gewährung des Mitgebrauchs einer Wohnung ist als Teilüberlassung anzusehen. Das Mieterinter-

---

1 *Rechtsentscheid vom 23. Oktober 1991* (30 REMiet 1/91): NJW 45 (1992) 513–515; AfKR 160 (1991) 580–585; ZMR 45 (1992) 20–22; vgl. auch die Kommentierung von A. HEYMANN, in: JA 24 (1992) 311; U. BÖRSTINGHAUS, in: ZAP Fach 4 R, 49.

esse muß dem Vermieter jedoch zumutbar sein. Diese Regelung führt zur Abwägung der kollidierenden Interessen. Der Mieter muß sein berechtigtes Interesse darlegen und beweisen, der Vermieter die Unzumutbarkeit.

## II. Das berechtigte Interesse des Mieters an der Aufnahme eines nichtehelichen Lebenspartners

Der im Gesetz nicht definierte Begriff des berechtigten Interesses ist auslegungsbedürftig. Seit den früheren Rechtsentscheiden des OBERLANDESGERICHTS HAMM<sup>2</sup> und des BUNDESGERICHTSHOFS<sup>3</sup> wird darunter jeder einleuchtende, vernünftige Grund einschließlich höchstpersönlicher Motive verstanden, sofern er nur nach Vertragsschluß entstanden und mit der Rechtsordnung vereinbar ist. Ein solches Interesse ist immer dann anzuerkennen, wenn der Mieter im Rahmen seiner persönlichen Lebensgestaltung den Wunsch hat, in Zukunft mit einem anderen Menschen zusammenzuleben. Seither ist es ständige Rechtsprechung, daß grundsätzlich jeder Mieter, der eine Wohnung bereits angemietet hat, berechtigt ist, seinen Lebenspartner darin aufzunehmen. Denn eine auf Dauer angelegte eheähnliche Gemeinschaft lediger Partner verstößt nach Ansicht der staatlichen Gerichte nicht gegen die guten Sitten.

In diesen Entscheiden spiegelt sich der soziale Wandel in der Einschätzung nichtehelicher Beziehungen von einer früheren gesellschaftlichen Intoleranz bis hin zu ihrer Akzeptanz wieder. Gegenwärtig existieren ca. 2,2 Millionen nichteheliche Lebensgemeinschaften<sup>4</sup> in der Bundesrepublik Deutschland. So verwundert es auch nicht, daß diese Gruppe ein Eigeninteresse kundtut, als „stabile Lebensgemeinschaft“ in den Schutzbereich des Art. 6 GG einbezogen zu werden.<sup>5</sup>

---

2 *Rechtsentscheid des OLG HAMM vom 17. August 1982* (4 Re Miet 1/82): NJW 35 (1982) 2876–2881.

3 *Rechtsentscheid des BGH vom 3. Oktober 1984* (VIII ARZ 2/84): NJW 38 (1985) 130–132.

4 Vgl. W. HOFMANN, *Eigentumsvermutung und Gewahrsamsfiktion in der „Ehe ohne Trauschein“*: ZRP 23 (1990) 409–411, 411, der von einem „sozialen Massenphänomen“ spricht.

5 Art. 26 BrandbgVerf schützt in seinem zweiten Absatz ausdrücklich „andere auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften“. Offen bleibt, ob die Bestimmung lediglich heterosexuelle oder auch homosexuelle Lebensgemeinschaften unter Schutz stellen will. Auch könnten stabile häusliche Beziehungen von Eltern und volljährigen Kindern ebenso darunter verstanden werden wie kanonische Lebensgemeinschaften. Der Begriff unterscheidet sich nämlich grammatikalisch von dem der „eheähnlichen Gemeinschaft“, die vom Bundesverfassungsgericht als Gemeinschaft von Mann und Frau verstanden wird (vgl. F. RULAND, *Wohl dem, der ein Verhältnis hat – das BVerfG und die eheähnliche Gemeinschaft*: NJW 46 [1993] 2855). Zum Schutz der nichtehelichen Lebensgemeinschaften im Verfassungsrecht der neuen Bundesländer vgl. J. DIETLEIN, *Der Schutz nichtehelicher Lebensgemeinschaften in den Verfassungen und Verfassungsentwürfen der neuen Länder*: DtZ 4 (1993) 136–141, 140–141.

### III. Ist die nichteheliche Lebensgemeinschaft einem kirchlichen Vermieter zumutbar?

Hat der Mieter sein berechtigtes Interesse dargelegt, obliegt es nunmehr dem Vermieter, Gründe vorzutragen, die unter dem Gesichtspunkt der Unzumutbarkeit zur Versagung der Erlaubnis führen können.<sup>6</sup> Unzumutbarkeit liegt nach dem Gesetz vor, wenn beispielsweise in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt oder der Wohnraum übermäßig belegt würde. Der Vermieter kann auch andere Gründe geltend machen. Sie müssen jedoch ein Gewicht haben, welches jenem der Regelbeispiele entspricht.<sup>7</sup>

Es müssen also erhebliche Belange des Vermieters berührt sein. Kann eine Moralanschauung als schutzwürdiges Vermieterinteresse bewertet werden? Das Gericht schloß eine solche Subsumtion nicht von vornherein aus und wies zutreffend darauf hin, daß der Vermieter eine nichteheliche Lebensgemeinschaft in seiner Wohnung als einen Eingriff in die Freiheit seiner sittlichen Entscheidung empfinden kann, da er einen entsprechenden Mietvertrag nicht abgeschlossen hat und auch nie schließen würde. Nach überwiegender Meinung in der Rechtsprechung wiegt dieses Interesse alleine aber im Rahmen der Güterabwägung nicht schwerer als das Mieterinteresse.

Kirchliche Institutionen können jedoch die moralische Betroffenheit in noch gewichtigerem Umfang geltend machen. Der kirchliche Vermieter vertrat den Standpunkt, eine nichteheliche Lebensgemeinschaft sei ihm trotz berechtigter Mieterinteressen nicht zuzumuten. Nach der Glaubens- und Sittenlehre und den Rechtsvorschriften der Katholischen Kirche ist eine nichteheliche Lebensgemeinschaft, in der kanonistischen Fachsprache auch Konkubinat genannt,<sup>8</sup> eine sittenwidrige und sündhafte Verfehlung gegen das sechste Gebot des Dekalogs.<sup>9</sup> Da die Glaubwürdigkeit der Kirche auf dem Spiel steht, ist eine nichteheliche Lebensgemeinschaft im Mietverhältnis ebenso abzulehnen wie im Arbeitsverhältnis.

Die Besonderheit des vorliegenden Falles – wie bei anderen Sachverhalten mit Kirchenbezug – liegt darin, daß ein und derselbe Sachverhalt unter verschiedenen „moralischen und sittlichen“ Gesichtspunkten zu bewerten war. Dem Gericht stellte sich somit die Grundsatzfrage, ob eine nach der staatlichen Rechtsordnung akzeptable, aber nach kirchlichem Verständnis sittenwidrige und sündhafte Gemeinschaft dem kirchlichen Vermieter zugemutet werden kann. Im Ergebnis war darüber zu entscheiden, wann die gegenteilige kirchliche Bewertung hinter dem Aufnahmeinteresse zurückzutreten hat und wann

6 § 549 Abs. 2 Satz 1 2.HS BGB.

7 *BGH, Beschluß vom 3. Oktober 1984* (Anm. 3): NJW 38 (1985) 132.

8 Vgl. M. KAISER, *Grundfragen des kirchlichen Eherechts*: HdbKathKR 730–746, 744; H. HEIMERL – H. PREE, *Kirchenrecht*. Allgemeine Normen und Eherecht, Wien–New York 1983, 182, 187–188.

9 H. HEIMERL – H. PREE, *Kirchenrecht* (Anm. 8) 187.

sie sich dagegen behaupten kann. In der mietrechtlichen Literatur wurde – soweit sie sich überhaupt mit dieser Frage auseinandersetzte – bisher die Auffassung vertreten, daß die starke religiöse Gebundenheit des Vermieters die Aufnahme des nichtehelichen Partners ausschließen könne.<sup>10</sup> Das OLG Hamm löste die Rechtsfrage durch die Herausbildung eines „Durchschnittsfalles“ und eines „Sonderfalles“.

### 1. Der Durchschnittsfall

Befindet sich die Wohnung in einem sozial normalen Umfeld, ist die Aufnahme des Partners dem kirchlichen Vermieter nicht unzumutbar. Die moralischen Anschauungen der Kirche müssen dann hinter dem Recht des Mieters, sich in seiner Wohnung frei zu entfalten, zurücktreten.

Das Gericht begründet dieses Ergebnis mit dem Hinweis auf die Bewertung der Glaubwürdigkeit der Kirche: „Die Glaubwürdigkeit der Kirche ... gerät aber nicht ernsthaft in Gefahr, wenn der kirchliche Vermieter sich mit der Aufnahme der Lebensgemeinschaft abfindet. Kein Verständiger wird daraus den Schluß ziehen, daß die Kirche ihre Lehre nicht ernstnimmt – es sei denn, man wollte ihr überhaupt das moralische Recht absprechen, ihr Vermögen u. a. durch Mietwirtschaft in den hierfür verfügbaren Formen des Bürgerlichen Rechts zu verwalten.“<sup>11</sup>

### 2. Der Sonderfall

Nicht als „unauffälliger Durchschnittsfall“ ist ein Mietverhältnis zu qualifizieren, bei dem noch besondere Gründe hinzukommen, aus denen der kirchliche Vermieter durch die nichteheliche Lebensgemeinschaft seines Mieters betroffen wird. Zu solchen zählen die Lage der Wohnung (insbesondere wenn sowohl der Mieter als auch der kirchliche Vermieter im selben Haus wohnen), der Zweck der Wohnung (die Wohnung dient seelsorgerischen Zwecken) und besondere Funktionen des Mieters in der Kirche.

Diesen Sonderfall sah das LANDGERICHT AACHEN bei einer Wohnung gegeben, die sich in einem engen räumlichen Zusammenhang zu kirchlichen Kultusgebäuden befand. Mit Berufungsurteil vom 10. Juli 1992<sup>12</sup> wandte das Gericht die Kriterien des Rechtsentscheids an mit dem Ergebnis, daß die von der kirchlichen Einrichtung ausgesprochene Kündigung Erfolg hatte. Die Lage der Wohnung war durch Besonderheiten gekennzeichnet, welche es dem kirchlichen

---

10 Vgl. W. SCHMIDT-FUTTERER – H. BLANK, *Wohnraumschutzgesetz*, Kommentar, 5., überarbeitete Auflage, München 1984, Rdnr. B 477; anderer Ansicht wohl F. STERNEL, *Mietrecht*, 3., neubearbeitete und wesentlich erweiterte Auflage, Köln 1988, Rdnr. II 255.

11 OLG HAMM, *Rechtsentscheid vom 23. Oktober 1991* (Anm. 1): NJW 45 (1992) 515. Welcher Zusammenhang zwischen einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft und der kirchlichen Vermögensverwaltung hergestellt werden kann, bleibt unklar.

12 LG AACHEN, *Urteil vom 10. Juli 1992* (5 S 472/90): NJW 45 [1992] 2897; AfKR 161 [1992] 223–225.

Vermieter unzumutbar machen, die begehrte Erlaubnis zur Aufnahme des nichtehelichen Partners zu erteilen. Die Wohnung befand sich im Hause eines ehemaligen Altenheims und in unmittelbarer Nähe zur Kirche. Die Anlage selbst befand sich ferner in einem Bereich, der auch vom unbefangenen Betrachter als kirchliches Gebiet eingeschätzt wird. Deutlich wurde dies an der Tatsache, daß die Zufahrt des Hauses nur über einen im Eigentum des kirchlichen Vermieters stehenden Weg möglich ist, der unmittelbar an die Kirche grenzt. Als besonders bedeutungsvoll hob das Gericht hervor, daß diese Zufahrt durch ein Eisentor verschlossen werden kann, wodurch unterstrichen wird, daß die gesamten hinter der Zufahrt liegenden Gebäude kirchlichem Bereich zuzuordnen sind. Der kirchliche Charakter wurde ferner durch das benachbarte Kloster unterstrichen. Im selben Haus befindet sich auch eine Caritas-Pflegestation. Der Garten wird zur Veranstaltung des Pfarrfestes genutzt. Schließlich berücksichtigte das Gericht noch den Umstand, daß sich im Bereich der Zufahrt neben der Kirche alljährlich die Kinder zur ersten heiligen Kommunion und die Teilnehmer des St. Martin-Zuges versammeln.

#### IV. Konsequenzen für die Praxis

Die Unterscheidung des Durchschnittsfalls vom Sonderfall führt dazu, daß kirchliche Vermieter künftig zu prüfen haben, in welcher der beiden Kategorien die Mietwohnung einzugliedern ist. Die im Sachverhalt des Landgerichts Aachen gegebenen Kriterien werden in dieser Fülle sicherlich nicht immer vorliegen. Die Beurteilung durch das Gericht zeigt aber, daß sich das kirchliche Proprium im Mietrecht dann durchzusetzen vermag, wenn die konkrete Wohnung äußerlich erkennbar in das engere Wirkungsfeld der Kirche einbezogen wird. Dies bedeutet, daß schon Schilder und Tore geeignete Hilfsmittel sein können, um den kirchlichen Grund nach außen kenntlich zu machen. Die Wohnung befindet sich dann nicht in einem sozial normalen Umfeld.

Bei Abschluß neuer Mietverträge ist es angebracht, auf die besondere kirchliche Umgebung im Vertrag selbst hinzuweisen. Auch ist es ratsam, von dem üblichen Vertragsformular abzusehen und statt dessen einen individuell ausgehandelten Vertrag zu vereinbaren, in welchem das Verbot einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft formuliert ist. Freilich enthält eine solche Klausel gegenüber den katholischen, eventuell im kirchlichen Dienst stehenden Mietern eine stärkere Verpflichtungskraft als gegenüber den nichtkatholischen.

Diese Rechtsprechung ist im Hinblick auf nichteheliche Lebensgemeinschaften heterosexueller Paare ergangen. Eine homosexuelle Lebensgemeinschaft<sup>13</sup> kann sich nicht auf den gleichen oder ähnlichen Schutz berufen wie die Gemeinschaft verschiedengeschlechtlicher Menschen. In diesen Fällen kann nach der derzeitigen Rechtslage die Zustimmung wohl verweigert werden.

<sup>13</sup> Die Aufnahme eines homosexuellen Lebenspartners als berechtigtes Interesse bejaht F. STERNEL, *Mietrecht* (Anm. 10) RdNr. II 254; P. FINGER, *Unverheiratetes Zusammenleben als Mieter*: WuM (1982) 257–261; W. NASSALL, *Die Untermiete im Spiegel der Rechtsprechung*: ZMR (1983) 333–340.