

RECHTSTIPP

Das Eintrittsrecht für
Homosexuelle hängt von
einem Blick unter die
Bettdecke ab.

VON THOMAS IN DER MAUR



ILLUSTRATION: JOEG WOLLMANN

Er und er im Mietrecht

Der Oberste Gerichtshof (OGH) verfolgte jahrelang die Linie, dass Eintrittsrechte in Mietverträge nur Partnern verschiedenen Geschlechts zustehen. Im Jahr 2003 hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (EuGHMR) diese Judikatur für menschenrechtswidrig erklärt: Diese Differenzierung zwischen gleich- und verschiedengeschlechtlichen Lebensgemeinschaften verstöße gegen das Grundrecht auf Achtung des Privat- und Familienlebens sowie gegen das Diskriminierungsverbot. Weitere drei Jahre später liegt nun die erste Entscheidung des OGH zur Frage des Eintrittsrechts in Mietverträge bei homosexuellen Partnern vor. Es ist ein nicht gerade alltäglicher Sachverhalt, den der OGH hier zu entscheiden hatte.

Eheähnliche Beziehung. Im Jahr 1999 lernten einander ein gut Siebzigjähriger und ein etwas über zwanzig Jahre alter Mann kennen. Aus gleich gelagerten Interessen für Kunst und tiefer gemeinsamer Religiosität kam es zur Entwicklung einer engen Beziehung. Der junge Mann übernachtete zunächst fallweise und dann immer öfter in der Wohnung seines Freundes, bis er im Jahr 2000 schließlich seine Wohnung aufgab und zu seinem knapp fünfzig Jahre älteren Freund in dessen Hauptmietwohnung zog.

Der ältere Mann war zu diesem Zeitpunkt bereits krank. Sein Gesundheitszustand verschlechterte sich zusehends. Sein Freund gab seinen Beruf auf und widmete sich vollständig – gegen Entgelt – der Pflege. Ab dem Ende des Jahres 2002 befand sich der ältere Mann nur mehr im Krankenhaus. Schließlich verstarb er im Jahr 2003.

Bei der Aufgabe seiner ursprünglichen Wohnung mietete der jüngere Mann eine

sehr kleine und schlecht ausgestattete Wohnung an, die er zunächst für seine Berufsausübung und dann nur mehr als Lager benützte. Bewohnt hatte er diese kleine Wohnung nie.

Nach dem Tod des älteren Mannes kündigte der Vermieter den Mietvertrag. Der junge Freund des verstorbenen Hauptmieters hielt der Kündigung sein gesetzliches Eintrittsrecht entgegen. Er brachte vor, mit dem verstorbenen Hauptmieter über die gesetzliche Mindestfrist von drei Jahren hinaus in einer mit einer Ehe vergleichbaren Gemeinschaft gelebt zu haben. Auch wenn sie diese nicht ausgelebt haben, so hätte zwischen den beiden doch eine starke sexuelle Anziehung bestanden.

Das Erstgericht gab dem Vermieter Recht. Seiner Ansicht nach entsprach das Verhältnis eher einer Vater-Sohn-ähnlichen Beziehung. Es möge zwar sein, dass Sexualkontakte nicht unbedingt Voraussetzung für eine eheähnliche Gemeinschaft sind; gewisse körperlich-erotische Aspekte der Beziehung müssten aber zur bloßen Lebens- und Wirtschaftsgemeinschaft hinzukommen. Diese Aspekte einer Beziehung hätten hier aber gefehlt.

Das Berufungsgericht machte es sich noch leichter. Es ging auf die Frage, welches Maß an Körperlichkeit vorhanden sein muss, erst gar nicht ein. Seiner Ansicht nach war der junge Mann nicht schutzwürdig, stand ihm doch die kleine Wohnung zur Verfügung.

Offener OGH. Wesentlich differenzierter sah dies wiederum der OGH. Zunächst verwarf er die Meinung des Berufungsgerichts, eine kleine, schlecht ausgestattete

Wohnung, die der Mann nie bewohnt hatte, sei eine gleichwertige Wohnmöglichkeit. Zumindest dann, wenn ein Eintrittswilliger auf eine Wohnung verwiesen werden soll, die er noch nie bewohnt hat, muss es sich um eine ausreichende, gleichartige und rechtlich abgesicherte Wohnmöglichkeit handeln. Ein – für diese Zwecke auch angemietetes – Lager- und Abstellobjekt kann daher das Eintrittsrecht nicht verhindern.

Zur spannenden Frage der Anforderungen an eine Lebensgemeinschaft betonte der OGH zunächst, dass Lebensgefährten – gleichgültig, ob gleich- oder verschiedengeschlechtlich – dann eintrittsberechtigt sind, wenn sie in einer gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben. Ähnlich wie das Erstgericht argumentierte der OGH damit, dass Lebensgemeinschaften nur dann eheähnliche Beziehungen sind, wenn sie über Wohn-

und Wirtschaftsgemeinschaften, eine enge Freundschaft, ein Pflege- und Sekretärsverhältnis oder Vater-Sohn-Verhältnis hinausgehen. Das Mindestmaß an Sex, das eine solche Gemeinschaft aufweisen muss, ist eine „gewisse körperlich-erotische Anziehung“. Typisches Indiz für eine (auch) geschlechtliche Beziehung sind – wenig überraschend – Sexualakte. Fehlen diese in einer Beziehung, müsse man nach den Gründen für die Enthaltbarkeit fragen. Ein verständlicher Grund für Enthaltbarkeit trotz inniger erotischer Beziehung sei der Gesundheitszustand. ●

RECHT KURZ

■ Laut EuGHMR sind gleichgeschlechtliche Partnerschaften vor dem Gesetz wie verschiedengeschlechtliche zu behandeln.

■ Laut OGH muss dabei die Beziehung aber sexueller Natur sein.

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliennrecht.at