

Was passiert beim Tod des Mieters?

Wann kann der Vermieter kündigen und wann nicht? Rechtsanwalt Rudolf Stürzer (Haus+Grund) erklärt.

Vertragspartner

Beim Tod eines Mieters ist zunächst einmal zu unterscheiden, ob der Mietvertrag nur mit dem Verstorbenen oder mit mehreren Personen abgeschlossen war.

War ein Wohnungsmietvertrag mit mehreren Personen abgeschlossen (zum Beispiel wenn der Mietvertrag vom Ehegatten oder Lebensgefährten mitunterzeichnet war), so wird das Mietverhältnis einfach mit dem Überlebenden fortgesetzt.

Ein außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters besteht in diesem Fall nicht.

War der Mietvertrag dagegen nur mit dem Verstorbenen abgeschlossen, treten entweder der Ehegatte, der Lebenspartner, andere Familien- oder Haushaltsangehörige oder die Erben in das Mietverhältnis ein.

Privilegierter Kreis

Voraussetzung eines solchen Eintritts ist, dass der oder die Eintretenden beweisen können, dass sie zum privilegierten Personenkreis gehören und mit dem Erblasser einen gemeinsamen beziehungsweise einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben.

Gemeinsamer Haushalt

Pauschale Behauptungen reichen hierzu nicht, es müssen vielmehr hinreichende Indizien vorgetragen werden (AG Düsseldorf, Urteil v. 17.04.2013, 23 C 10824/12, ZMR 2014 S.294). Ein lediglich gemeinsamer Aufenthalt in der Wohnung ist hierfür nicht ausreichend. Aufgrund der Vielgestaltigkeit der Lebensverhältnisse können die notwendigen Voraussetzungen

gen nicht schematisch festgestellt werden. Daher muss sich aus dem Gesamtbild ergeben, dass jeder der Bewohner etwas zur Haushaltsführung beigetragen hat und so die Lasten des Haushalts arbeits- und zeitanteilig auf die Bewohner verteilt waren, etwa durch Erledigung von Einkäufen oder einer Tätigkeit im Haushalt oder Garten. Ist dies gegeben, kann bereits ein Zeitraum von fünf Monaten gemeinsamer Haushaltsführung für den Eintritt (hier: des Enkels) in das Mietverhältnis (hier: seiner Großmutter) ausreichend sein (LG Heidelberg, Urteil v. 25.11.2013, 5 S 33/13, GE 2014 S.1339).

Dauerhafter Haushalt

Für den Eintritt in das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters fordert das Gesetz lediglich, dass zuvor von dem Ein-

trittswilligen und dem Mieter ein auf Dauer angelegter Haushalt geführt wurde; einer exklusiven Haushalts- oder Lebensgemeinschaft mit einer intimen Beziehung, die keine weiteren Bindungen gleicher Art zulässt, bedarf es nicht. Ausreichend ist daher, wenn der Eintrittswillige mit dem Verstorbenen über ein enges und von gegenseitiger Fürsorge geprägtes (etwa der Beziehung zwischen Vater und Sohn ähnliches) Verhältnis verbunden war (LG Berlin, Beschluss v. 17.12.2015, 67 S 390/15, WuM 2016 S.107; a.A. LG München I, Urteil v. 11.02.2004, 14 S 18177/03, NZM 2005 S.337, das in einem vergleichbaren Fall das Eintrittsrecht verneint hat).

Sonderfall Kinder

Anders ist die Rechtslage bei Kindern des Mieters, die im

Haushalt des Verstorbenen leben. Hier kommt es für die Frage, ob der Eintritt eines Erben in das Mietverhältnis (nach § 563 Abs.2 S.1 BGB) erfolgt ist, nicht darauf an, ob das Kind wie ein übriger Angehöriger den Haushalt zusammen mit dem verstorbenen Mieter geführt hat; sondern es reicht aus, dass das Kind in dessen Haushalt gelebt hat (BGH, Urteil v. 10.12.2014, VIII ZR 25/14, GE 2015 S.113). Ein darüber hinaus abgeschlossenes Untermietverhältnis zwischen Mieter/Elternteil und Kind hindert das Eintrittsrecht nicht (LG Berlin, Urteil v. 08.02.2017, 65 S 411/15, GE 2017 S.591).

Kündigung Vermieter

Bei Eintritt des Ehegatten, Lebenspartners oder von Familien- oder Haushaltsangehörigen kann der Vermieter das

Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist (3 Monate, § 575a Abs.3 BGB) kündigen, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt (§ 563 Abs.4 BGB). Die Monatsfrist des beginnens erst mit der sicheren Kenntnis vom Tod des Mieters und der Umstände, die den Eintritt nach § 563 BGB bewirken (AG München, Urteil v. 18.08.2016, 432 C 9516/16, WuM 2017 S. 282).

Wichtige Gründe

Der wichtige Grund muss in den persönlichen Verhältnissen des Eintretenden begründet sein und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar machen; beispielsweise begrün-

dete Zweifel an der Zahlungsfähigkeit des eingetretenen Mieters (hier: wegen negativer Schufa-Auskünfte und rückständiger Mietzahlung). Dabei ist es nicht erforderlich, dass zum Zeitpunkt aktuell ein Zahlungsrückstand besteht.

Ferner ist der Vermieter zur Kündigung berechtigt, wenn ihm vom eintretenden Angehörigen der Tod des Mieters über einen längeren Zeitraum (hier: 10 Monate) verschwiegen und dadurch das Vertrauen in die Zuverlässigkeit und künftige Vertragstreue des Eintretenden erschüttert wurde.

Allein die Zahlungsunfähigkeit des Eintretenden berechtigt jedoch nicht zur Kündigung, wenn eine öffentliche Stelle – beispielsweise das Wohnungs- oder Sozialamt – die Zahlung der Miete garantiert. (AG München, Urteil v. 18.08.2016, 432 C 9516/16, WuM 2017 S.282).