

Zum Thema: Der Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs: Der Tod des Mieters

Manuela R. fragt: Mein Mieter ist in der Wohnung verstorben, was erst nach mehreren Wochen bemerkt wurde. Ich musste nun die Wohnung umfassend renovieren. Wer trägt die Kosten dafür?

Antwort:

Ein gar nicht so seltener Fall, liebe Frau R., mit einem gar nicht so verständlichen Ergebnis: denn die Gerichte (grundlegend das AG Bad Schwartau, Urteil vom 5.1.2001, AZ: 3 C 1214/99) gehen hier davon aus, dass das Versterben in der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört und es regelmäßig an einem schuldhaften Verhalten im Rahmen des Versterbens des Mieters fehlt. Dies hat zur Folge, dass der Vermieter auf den Renovierungskosten sitzen bleibt.

Zur Begründung führte das AG Bad Schwartau aus, dass dem Vermieter ein Anspruch auf Kostenersatz nur zusteht, soweit der Zustand der Wohnung nicht (mehr) der üblicherweise mit dem vertragsgemäßen Gebrauch verbundenen Abnutzung entspricht. Der Mieter hafte nämlich nicht für Verschlechterungen der Mietsache, soweit sie auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind. Eine derartige Abnutzung sei bereits mit dem Mietzins abgegolten. Das Versterben in der Wohnung per se ist nach Ansicht der Richter noch Bestandteil des vertragsgemäßen Gebrauchs. Erst die sich durch das längere Liegen ergebenden Unzuträglichkeiten sind Anstoß der Diskussion. Für die Begründung eines Schadensersatzanspruchs des Vermieters bedürfte es eines Verschuldens. Es müsste entweder eine den Erben zurechenbare vom Verstorbenen begangene Vertragsverletzungen bestehen oder diese müssten selbst gegen vertragliche Verpflichtungen verstoßen haben. Beides scheitert. Der Verstorbene kann schon sinngemäß nicht mehr schuldhaft handeln und etwaige Erben handeln auch dann nicht schuldhaft, weil ihnen der Tod des Erblassers in der Wohnung nicht früher aufgefallen ist, da niemand gehalten ist, sich innerhalb der Verwandtschaft ständig und regelmäßig nach dem Befinden der Mitmenschen zu erkundigen. Damit, liebe Frau R., tragen Sie die Renovierungskosten.



**RAin Florentina
Mantscheff**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

