

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Tod des Mieters

Frage: Meine Mieterin hat seit Mitte der 1970er-Jahre bis zu ihrem Tod vor über einem Jahr zusammen mit ihrem Lebensgefährten in meiner Eigentumswohnung gelebt. Der Lebensgefährte ist nicht Vertragspartei und hat mich erst vor kurzem – also über ein Jahr später – von dem Tod meiner Mieterin in Kenntnis gesetzt. Auf Nachfrage erklärte er, er habe nicht gewusst, dass er das Versterben der Mieterin hätte anzeigen müssen. Was kann ich tun?



RAIN A. Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Antwort: In diesem Fall können Sie das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gemäß § 563 Abs. 4 BGB kündigen. Gemäß § 563 Abs. 1, 2 BGB treten Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt geführt haben, bei dessen Tod in das Mietverhältnis ein. Die Kündigung gemäß § 563 Abs. 4 BGB setzt voraus, dass in der Person des eingetretenen Mieters ein wichtiger Grund vorliegt. Dies ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen und hängt davon ab, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter zumutbar ist. Vorliegend bestehen erhebliche Zweifel an der Zuverlässigkeit des Lebensgefährten Ihrer Mieterin, da er Ihnen über mehr als 1 Jahr hinweg den Tod Ihrer Mieterin nicht angezeigt hat. Eintretende Mieter müssen den Vermieter zeitnah über den Tod des ursprünglichen Mieters informieren. Dies gehört zu den mietvertraglichen Nebenpflichten. Der Einwand, er habe dies nicht gewusst, vermag nicht zu überzeugen. Vielmehr obliegt es dem eintretenden Mieter, sich entsprechend über seine Pflichten zu erkundigen, zum Beispiel durch eine Online-Recherche. Das Unterlassen der Mitteilung stellt ein vertragswidriges Verhalten dar, das einen wichtigen Grund für die Kündigung gemäß § 563 Abs. 4 BGB darstellt, vgl. ausführlich AG München vom 12.10.2022, Aktenzeichen: 417 C 9024/22.

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**

