

# Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

## Mietrecht

**Tod des Mieters:**

**Fallstricke beim Eintrittsrecht in das Mietverhältnis**

Der Mieter stirbt. Wer tritt an seiner Stelle in das Mietverhältnis ein? Was ist, wenn das in der Wohnung lebende Kind des Mieters nach dessen Tod auszieht, es aber einen Lebensgefährten gibt, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt hat? Darf der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn er Bedenken gegen die finanzielle Leistungsfähigkeit des Eintretenden hat oder muss er einer Untervermietung zustimmen, damit der Eintretende die Miete aufbringen kann? Der folgende Beitrag soll diese Fragen klären.

### **1. Eintrittsrecht bei Tod des Mieters:**

Mit wem das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters fortgesetzt wird, steht in § 563 Abs. 1, 2 BGB. Danach treten mit in dem gemeinsamen Haushalt lebende Kinder des Mieters mit dessen Tod in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte und jetzt auch der Lebenspartner eintritt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten ebenfalls mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für sonstige Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

Hierbei ist zu beachten, dass der Eintritt in das Mietverhältnis automatisch für den betreffenden Personenkreis erfolgt und nur aktiv verhindert werden kann, d. h. die Person, die von Gesetzes wegen in das Mietverhältnis eintreten kann, muss vor Ablauf der Monatsfrist des § 563 Abs. 3 S. 1 BGB dem Vermieter erklären, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will. Tut dies die betreffende Person nicht innerhalb der Monatsfrist, so wird sie automatisch neuer Mieter.

## **2. Kündigung muss gegenüber allen Mietern erklärt werden:**

Sollten aus dem oben genannten Personenkreis mehrere Personen berechtigt sein, in das Mietverhältnis einzutreten, so hat der Vermieter bei einer außerordentlichen Kündigung gem. § 563 Abs. 4 BGB zu beachten, dass er die Kündigung gegenüber jeder Person erklärt, die in das Mietverhältnis eingetreten ist.

## **3. Wichtiger Grund zur Kündigung:**

Nach § 563 Abs. 4 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, wenn in der Person des Eintretenden oder der Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt. Dieser wichtige Grund muss so beschaffen sein, dass er dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund von Umständen unzumutbar macht, die in der Person des neuen Mieters liegen. Hierbei genügt es grundsätzlich, dass der Kündigungsgrund nur in der Person eines Mitmieters verwirklicht wird. Allerdings kann bei einer Mehrheit von Mietern die Kündigung nicht auf eine in Frage gestellte finanzielle Leistungsfähigkeit nur eines Mieters gestützt werden, weil alle Mieter gesamtschuldnerisch für die Mietverbindlichkeiten haften.

Es ist zu unterscheiden zwischen der objektiv feststehenden finanziellen Leistungsunfähigkeit und einer nur drohenden finanziellen Leistungsunfähigkeit oder einer gefährdet erscheinenden Leistungsfähigkeit des Eintretenden:

a) zur objektiv feststehenden Leistungsunfähigkeit:

Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug, kann der Vermieter das Mietverhältnis unter den Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a, b BGB fristlos kündigen, ohne dass es darauf ankommt, ob dessen Fortsetzung für ihn unzumutbar ist.

Wegen dieser Möglichkeit führt eine bereits zum Zeitpunkt des Eintritts des neuen Mieters gegebene unzureichende finanzielle Leistungsfähigkeit von ihm für sich genommen regelmäßig noch nicht zur Unzumutbarkeit einer Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter. Daraus ergibt sich, dass bei der unzureichenden finanziellen Leistungsfähigkeit des Mieters nur solche Sachverhalte erfasst sind, bei denen nicht bereits aufgrund anderer Kündigungstatbestände davon auszugehen ist, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. Dies bedeutet somit, dass eine erfolgreiche Kündigung des Vermieters nach § 563 Abs. 4 BGB voraussetzt, dass er neben der finanziellen Leistungsunfähigkeit des eintretenden Mieters zusätzlich tatsächliche Umstände belegen muss, die den Schluss zulassen, ihm sei es nicht zuzumuten, abzuwarten, bis die Voraussetzungen eines Kündigungsgrundes nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a, b BGB vorliegen. Dies ist dann der Fall, wenn

- die Mietwohnung fremdfinanziert und der Vermieter aus diesem Grund oder zur Bestreitung seines Lebensunterhaltes auf die pünktliche und vollständige Erbringung der Mietzahlungen angewiesen ist,
- bereits in dem ursprünglichen Mietverhältnis mit dem verstorbenen Mieter Zahlungsrückstände aufgelaufen sind, weil die finanziellen Mittel des Mieters und des nun Eintretenden für die Begleichung der Miete nicht ausgereicht haben.

## b) zur drohenden finanziellen Leistungsunfähigkeit:

Nach herrschender Auffassung ist eine nur schlicht gefährdet erscheinende finanzielle Leistungsfähigkeit des eintretenden Mieters noch kein wichtiger Grund im Sinne des § 563 Abs. 4 BGB.

Dies bedeutet somit, dass nur eine auf einer drohenden finanziellen Leistungsunfähigkeit oder gefährdet erscheinenden finanziellen Leistungsfähigkeit des eintretenden Mieters gestützte Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter auf konkrete Anhaltspunkte und objektive Umstände beruhen muss. Diese müssen den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden. Solche Anhaltspunkte fehlen, wenn Geldquellen vorhanden sind, die die Erbringung der Mietzahlungen sicherstellen, so wie dies bei staatlichen Hilfen, sonstigen Einkünften (z. B. Untermietzahlungen, Unterstützung Verwandter, Nebentätigkeitsvergütungen) oder bei vorhandenem Vermögen der Fall ist.

Sollten Sie zu dem Eintrittsrecht von Personen in das Mietverhältnis nach dem Tod Ihres Mieters Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

**Ihr**

**Michael Schüll**