



## Pressemitteilung vom 21.04.2017

### Tote Mieterin

**Die unterlassene Information des Vermieters über den Tod der Mieterin über einen Zeitraum von mehreren Monaten hinweg ist vertragswidrig und berechtigt den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber den Verwandten, die vor dem Tod in die Wohnung eingezogen sind und seitdem dort weiter wohnen.**

Mutter und Tochter bewohnen eine Genossenschaftswohnung in der Trivastraße in München. Diese Wohnung hatte die inzwischen verstorbene Mutter bzw. Großmutter mit Vertrag vom 05.05.2009 angemietet. Die Miete beträgt seit 01.07.2011 netto 440,02 €. Im März 2014 teilte die Tochter der Mieterin der Vermieterin, einer Baugenossenschaft, mit, dass sie zu ihrer Mutter gezogen sei und erteilte für ihr eigenes Konto ein Lastschriftmandat. Mangels Deckung konnte die Miete für den Monat November 2014 nicht eingezogen werden. Die Miete wurde verspätet erst am 14. November 2014 bezahlt. Nachdem die Miete für Mai 2015 erst am 10. Juli 2015 bezahlt worden war, verlangte die Vermieterin Auskunft darüber, welche Personen tatsächlich in der Wohnung leben. Daraufhin teilte die beklagte Tochter der ursprünglichen Mieterin mit, dass ihre Mutter verstorben sei und sie mit ihrer Tochter und deren Sohn in der Wohnung lebe. Eine Sterbeurkunde legte sie erst nach Einschaltung einer Rechtsanwältin durch die Vermieterin vor. Tatsächlich war die ursprüngliche Mieterin bereits am 15.11.2014 verstorben. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis und verlangte von der Tochter und Enkelin der verstorbenen Mieterin Herausgabe der gemieteten Räume. Die beiden Beklagten weigerten sich ausziehen. Sie sind der Meinung, dass die Kündigung des Mietverhältnisses unwirksam ist. Daraufhin erhob die Vermieterin Räumungsklage vor dem Amtsgericht München.

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -

Dienstgebäude  
Pacellistr. 5  
80333 München

Haltestelle  
  
Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281  
Telefax (089)5597-1700

[Monika.Andress@ag-m.bayern.de](mailto:Monika.Andress@ag-m.bayern.de)  
[pressestelle@ag-m.bayern.de](mailto:pressestelle@ag-m.bayern.de)  
[www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m](http://www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m)

Der zuständige Richter verurteilte die beiden Beklagten, die Wohnung zu räumen. Die Kündigung der Vermieterin aus wichtigem Grund sei wirksam. „Denn die Klägerin hatte hier hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Zahlungsfähigkeit beider Beklagter gefährdet erschien“, so das Urteil. Die eingeholten Schufa Auskünfte hätten eine Mehrzahl negativer Einträge aufgewiesen. Zum Kündigungszeitpunkt seien die Beklagten in zwei vorangegangenen Monaten mit der Zahlung des Mietzinses in Rückstand geraten. Hinzu kamen nach Auffassung des Gerichts weitere erhebliche Gesichtspunkte, aus denen die Klägerin Zweifel an der Zuverlässigkeit der Beklagten herleiten durfte. „Denn es kann nicht angehen, dass (...) in den Vertrag eingetretene Personen ihren neuen Vermieter über einen Zeitraum von mehr als 10 Monaten nicht über den Tod der bisherigen Mieterin informieren, sondern dies erst auf Nachfrage der Vermieterseite zögerlich nachholen. Ein derartiges Verhalten ist in nicht hinnehmbarer Weise vertragswidrig und stellt eine weitere konkrete Erschütterung des Vertrauens in die Zuverlässigkeit und künftige Vertragstreue der Eingetretenen dar.... Derartige Mieter muss sich ein Vermieter nicht aufdrängen lassen.“

Das Gericht gewährte eine Räumungsfrist bis 31.01.2017. Es sei davon auszugehen, dass die Beklagten zukünftig pünktlich zahlen werden, da sie einen Dauerauftrag eingerichtet hätten. „Nicht zu verkennen ist freilich die gerichtsbekannt angespannte Situation auf dem Münchner Mietmarkt, zumal die finanziell in angespannten Verhältnissen lebenden Beklagten bei ihrer Suche nach Ersatzwohnraum auf die Unterstützung durch soziale Behörden angewiesen sein werden“, so die Urteilsgründe.

Urteil des Amtsgerichts München vom 18.08.2016

Aktenzeichen 432 C 9516/16

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß