



Pressemitteilung 68 / 24.08.2018

Mietvertragserbe

Die fälschlich auf eine gleichlautende Vorschrift über die Kündigung aufgrund Tod des Mieters gestützte Kündigung gegenüber seinem nicht bereits vorher in der Wohnung lebenden Erben ist gleichwohl wirksam

Das Amtsgericht München verurteilte am 15.02.2018 den Beklagten, die von seinem verstorbenen Vater gemietete Zwei-Zimmer-Wohnung am Frankfurter Ring nebst Garage zu räumen und an die beiden Kläger herauszugeben.

Die Kläger hatten im Juni 2014 die Wohnung geerbt. Der im November 2016 verstorbene Vater des Beklagten hat die Wohnung 1982 vertraglich von der Voreigentümerin gemietet. Der Vater wurde allein vom Beklagten beerbt, der nach dem Tod dessen Wohnung bezog. Im Zeitpunkt des Todes war die für März 2016 zu entrichtende Miete nicht gezahlt worden. In der Folgezeit wurden auch die Mieten für Januar mit März 2017 nicht beglichen. Im März 2017 wurde gegenüber dem Beklagten schriftlich die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs erklärt, hilfsweise wegen Tod des Mieters „nach § 580 BGB“. Diese Vorschrift gilt für Wohnraummietverträge zwar nicht, gibt ebenso wie der eigentlich anwendbare § 564 BGB dem Vermieter binnen eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters ein Kündigungsrecht gegenüber nicht bereits früher in der Wohnung mitlebenden Erben.

Im April 2017 einigten sich die Parteien darauf, dass Räumungsfrist bis 30.06.2017 gewährt wird, wenn die Mietrückstände sowie die Nutzungsentschädigung beglichen werden. In der Vereinbarung erklären die Parteien, dass Einigkeit über die Wirksamkeit der außerordentlichen und fristlosen Kündigung besteht. Am 27.04.2017 zahlte der Beklagte an die Kläger einen Betrag von 4.799,48 Euro. Mit Schreiben vom 29.06.2017 erklärte der Beklagte, aufgrund des Umstandes, dass er nun in das Mietverhältnis seines Vaters eingetreten sei, sei die Vereinbarung vom 27.04.2017 obsolet.

Die Kläger sind der Auffassung, dem Beklagten wurde wirksam gekündigt, hilfsweise beruhe der Räumungsanspruch auch auf der mit ihm geschlossenen Vereinbarung vom 27.04.2017.

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

Dienstgebäude Haltestelle
Pacellistr. 5 
80333 München Karlsplatz (Stachus)

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

Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de
pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

Der Beklagte meint, durch die Begleichung der Mietrückstände sei die fristlose Kündigung unwirksam geworden. Hinsichtlich der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs sei dem Beklagten kein Verschulden anzulasten. Der Beklagte habe das Erbe des Vaters erst am 21.06.2017 angenommen. Die Kündigung wie die Aufhebungsvereinbarung seien zudem unzulässiger Weise auf § 580 BGB gestützt worden, der jedoch im Wohnraummietrecht nicht anwendbar sei. Letztere sei unter Vorspiegelung falscher Tatsachen geschlossen worden, da die Hausverwaltung gedroht habe, der Beklagte werden „zwangsdelogiert“, wenn er nicht allen Forderungen Folge leiste.

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München gab den Klägern Recht.

Das Erbe sei mit dem Tod des Vaters an den Beklagten gefallen, ohne dass es auf die Annahme ankomme. Auf die Mietrückstände habe sich zwar die fristlose Kündigung nach deren Bezahlung nicht mehr stützen können, aber die ordentliche: „Der Beklagte hat hierzu lediglich vorgetragen, dass aufgrund des Erbfalls kein Verschulden gegeben sei. Diese Begründung reicht jedoch nicht, um fehlendes Verschulden darzulegen. Hierzu wäre auszuführen und ggf. unter Beweis zu stellen gewesen, wann der Beklagte vom Todesfall erfahren hat und dass er nicht zu einem früheren Zeitpunkt in der Lage gewesen wäre, die Rückstände zu begleichen.“ Stützen könne sich die ordentliche Kündigung auch auf das Sonderkündigungsrecht binnen eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters. „Dass die Kläger im Kündigungsschreiben nicht auf diese Vorschrift [§ 564 BGB], sondern auf § 580 BGB Bezug genommen haben, ist unschädlich. Zwar ist im Kündigungsschreiben der Grund der Kündigung anzugeben. (...) Die Anforderungen an das Begründungserfordernis dürfen jedoch nicht überspannt werden. Die Kläger wollten durch die Bezugnahme auf § 580 BGB offensichtlich zum Ausdruck bringen, dass sie von dem aufgrund des Todes des bisherigen Mieters bestehenden Kündigungsrecht Gebrauch machen wollen. Die Vorschriften der §§ 580 und 564 S. 2 BGB haben insoweit den gleichen Regelungsgehalt und sind praktisch wortgleich. Das versehentliche Zitieren des falschen Paragraphen führt nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 15.02.2018

Aktenzeichen 423 C 14088/17

Das Urteil ist nach Zurückweisung der Berufung am 22.06.2018 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst