



» Mietrecht « von Dr. Olaf Riecke [0164]

Außerordentliche Kündigung eines finanzschwachen nach dem Tod eines Mieters in den Vertrag Eintretenden

Eine auf eine nur drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit oder eine „gefährdet erscheinende“ Leistungsfähigkeit des Eintretenden gestützte Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses stellt nur dann einen Kündigungsgrund nach § 563 Abs. 4 BGB dar, wenn sie auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruht, die nicht bloß die Erwartung rechtfertigen, sondern vielmehr den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden. Solche Anhaltspunkte fehlen dann, wenn Geldquellen vorhanden sind, die die Erbringung der Mietzahlungen sicherstellen, wie dies etwa bei staatlichen Hilfen, sonstigen Einkünften oder vorhandenem Vermögen der Fall ist.

BGH, Urteil vom 31.01.2018, VIII ZR 105/17

Der Fall:

Die Tochter der bisherigen Mieterin zog nach dem Tod ihrer Mutter aus der Wohnung aus. Als Reaktion auf ein Räumungsverlangen des Vermieters teilte der sich in einem Ausbildungsverhältnis befindliche Nutzer mit, er sei in seiner Eigenschaft als Lebensgefährte in das Mietverhältnis eingetreten, die inzwischen volljährige Tochter der verstorbenen Mieterin mache „von ihrem Eintrittsrecht keinen Gebrauch“.

Daraufhin kündigte der Vermieter mit Schreiben vom 26.06.2015 das Mietverhältnis gemäß § 563 Abs. 4 BGB zum 30.09.2015. Zur Begründung führte er aus, durch das bezogene Ausbildungsgelalt, zu dessen Höhe sich das Kündigungsschreiben allerdings nicht verhält, seien die monatlich zu entrichtende

Miete nebst Nebenkostenvorauszahlung auf Dauer nicht zu leisten.

Das Problem:

Kann auch eine nur drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit des eintretenden Mieters eine außerordentliche Kündigung des Vermieters nach § 563 Abs. 4 BGB rechtfertigen? Welche Anforderungen sind an das Vorliegen eines wichtigen Grundes zu stellen?

Die Entscheidung des BGH:

Der Lebensgefährte der verstorbenen Mieterin ist nach § 563 Abs. 2 Satz 3 BGB mit deren Tod in das bestehende Mietverhältnis als Mieter eingetreten. Mit dieser hat er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt. Er hat die Fortsetzung des Mietverhältnisses auch nicht innerhalb der Monatsfrist des § 563 Abs. 3 Satz 1 BGB abgelehnt, sondern im Gegenteil seinen Eintritt später sogar ausdrücklich erklärt. Mit dem Tod der ursprünglichen Mieterin sind zunächst sowohl deren Tochter (§ 563 Abs. 2 Satz 1 BGB) als auch der Kläger als gleichrangig Berechtigte in das Mietverhältnis eingetreten. Dann läge eine unzulässige Teilkündigung vor, wenn nur gegenüber einem Mieter gekündigt wurde. Der Eintritt der Tochter gilt nur dann als nicht erfolgt, wenn sie rechtzeitig vor Ablauf der Monatsfrist des § 563 Abs. 3 Satz 1 BGB, dem Vermieter gegenüber erklärt haben sollte, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wolle. In diesem Fall wäre der Kläger Alleinmieter geworden. Zwar kann eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit des Mieters oder mehrerer Mieter einen wichtigen Grund in der Person des oder der Eintretenden im Sinne von § 563 Abs. 4 BGB

darstellen. Anders als bei der ursprünglichen Begründung des Mietverhältnisses überlässt das Gesetz nicht dem Vermieter die Auswahl des Mieters. Auch ist - anders als bei der Untermiete (§ 553 BGB) - in den Fällen des § 563 Abs. 1 und 2 BGB neben dem oder den Eintretenden keine Mietpartei vorhanden, die bereits für die Miete haftet; vielmehr kommt es zu einer Auswechslung der Mietpartei. Um das Vorliegen des ausschlaggebenden Kriteriums der (Un-) Zumutbarkeit prüfen zu können, müssen tatsächliche Umstände dargetan und nachgewiesen werden, aus denen sich ergibt, dass es dem Vermieter nicht zuzumuten ist, die Verwirklichung eines Kündigungsgrunds nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a und b BGB (Zahlungsverzugskündigung) abzuwarten.

Praxis-Tipp:

Vermieter müssen nach dieser neuen BGH-Rechtsprechung auf Seiten des Mieters Einnahmen aus Untervermietung sowie Sozialleistungen mit einkalkulieren. Wer eine solche riskante Kündigung ausspricht, sollte schauen, ob der Mieter evtl. nach Abmahnung auch wegen ständig unpünktlicher Mietzahlung gekündigt werden kann. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht