

► Mietrecht

Schwierigkeiten beim verstorbenen Mieter vermeiden

| Bei unbekanntem Erben eines verstorbenen Wohnraummieters muss das Nachlassgericht gemäß § 1961 BGB eine Nachlasspflegschaft anordnen, sofern der Vermieter dies beantragt, um einen Anspruch gegen den Nachlass auf Räumung geltend zu machen. Der Umstand, dass der Mieter vermögenslos war, beziehungsweise der Nachlass voraussichtlich dürftig ist, steht dem nicht entgegen. |

Das Nachlassgericht muss nach § 1961 BGB bei unbekanntem Erben einen Nachlasspfleger bestellen, wenn der Berechtigte dies zwecks gerichtlicher Geltendmachung eines Anspruchs beantragt, der sich gegen den Nachlass richtet.

Das KG sieht den Vermieter als Berechtigten an und den Räumungsanspruch als zulässig gerichtlich geltend zu machenden Anspruch (2.8.17, 19 W 102/17, Abruf-Nr. 197685). Im Einklang mit dem OLG München (EE 12, 91) und dem OLG Zweibrücken (ZEV 15, 633) sieht das KG die Dürftigkeit des Nachlasses nicht als Hindernis und verlangt auch keinen Zahlungsanspruch.

MERKE | Damit steht dem Vermieter ein effektives Mittel zur Verfügung, um schnell wieder über die Mietsache zu verfügen und den wirtschaftlichen Schaden gering zu halten.

► Mietrecht

Abwendung der Kündigung durch Zahlung

| Ist durch Auflauf eines Zahlungsrückstands des Mieters in der in § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchst. a oder Buchst. b BGB genannten Höhe ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses entstanden, wird dieses nach § 543 Abs. 2 S. 2 BGB nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstands vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen. |

Der BGH (27.9.17, VIII ZR 193/16, Abruf-Nr. 197311) bestätigt damit seine bisherige Rechtsprechung. Er ergänzt diese, indem er feststellt: Bei der Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand des Mieters die Miete für einen Monat übersteigt (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchst. a, § 569 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 BGB), ist nicht auf die (berechtigterweise) geminderte Miete, sondern auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete abzustellen.

PRAXISHINWEIS | Im Fall des BGH hat der Mieter den Mietrückstand zu keinem Zeitpunkt mehr völlig ausgeglichen. Damit konnte er die Kündigung des Mietverhältnisses nicht verhindern. Im Fall der Kündigung müssten Sie also eher empfehlen, den Rückstand vollständig auszugleichen, sich gegebenenfalls die Rückforderung vorzubehalten und auf mögliche Rückforderungsansprüche setzen.



IHR PLUS IM NETZ

fmp.iww.de

Abruf-Nr. 197685

Gut für Vermieter



IHR PLUS IM NETZ

fmp.iww.de

Abruf-Nr. 197311

Rückforderungsansprüche können der bessere Weg sein