

MIETRECHT

Für den Eintritt in das Mietverhältnis reicht die Pflege des Wohnungsinhabers nicht aus

| Allein die aufopferungsvolle Pflege des Mieters durch sein Kind gibt keinen Anspruch nach dessen Tod in das Mietverhältnis eintreten zu dürfen. Das folgt aus einer Entscheidung des Amtsgerichts München. |

Sachverhalt und Entscheidungsgründe

Der Vater der Beklagten ist seit 1970 Mieter einer Wohnung. Als er 2017 starb, erklärte die Beklagte, in das Mietverhältnis einzutreten. In der folgenden Woche kündigte die Klägerin das Mietverhältnis. Sie meint, die Voraussetzungen für einen Eintritt in das Mietverhältnis würden nicht vorliegen. Die Beklagte habe ihren Vater zwar gepflegt, jedoch keinen gemeinsamen Haushalt geführt. Der Beklagte wendet ein, sie habe mit ihrem Vater seit 2015 einen gemeinsamen Hausstand geführt, auch wenn sie ihre bisherige Wohnung behalten habe.

Das Amtsgericht München verurteilte die Tochter, die Wohnung zu räumen und herauszugeben (27.6.18, 452 C 17000/17, Abruf-Nr. 212153). Sie habe nicht nachgewiesen, dass sie mit ihrem Vater in der Wohnung zusammengelebt und dort ihren Lebensmittelpunkt gehabt habe. Sie habe nämlich ihre bisherige Wohnung weiter beibehalten. Dort habe sie auch mehrfach pro Woche übernachtet und ihren Hund gehalten. Die Pflege des Vaters reiche für sich alleine nicht aus, um von einem gemeinsamen Haushalt ausgehen zu können. Das Urteil ist nach Zurücknahme der Berufung rechtskräftig.

Relevanz für die Praxis

Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner eintritt. So heißt es in § 563 Abs. 2 S. 1 BGB. Aber wann besteht ein gemeinsamer Haushalt?

Ein gemeinsamer Haushalt erfordert über das gemeinsame Wohnen in derselben Wohnung hinaus ein in gewisser Weise arbeitsteiliges Zusammenwirken bei der Lebensführung in Bezug auf die typischerweise in einem Haushalt anfallenden Verrichtungen (z. B. Reinigung, Einkaufen, Kochen, Anschaffung von Haushaltsgegenständen, Versorgung und Pflege bei Krankheit, Verwaltung des Einkommens bzw. Vermögens usw.). Zwar hat der BGH entschieden, dass bei einem im Haushalt der verstorbenen Mieterin lebenden Kind keine überspannten Anforderungen zu stellen sind. Insbesondere muss das Kind nicht wie ein übriger Angehöriger den Haushalt zusammen mit dem verstorbenen Mieter geführt haben. Es reicht aus, dass es lediglich in dessen Haushalt gelebt hat (BGH 10.12.14, VIII ZR 25/14).

Liegt also bereits kein Zusammenleben vor, weil das Kind seinen Lebensmittelpunkt in einer anderen Wohnung hat, kann von keinem gemeinsamen Haushalt ausgegangen werden.



ENTSCHEIDUNG

Amtsgericht
München



IHR PLUS IM NETZ

sr.iww.de
Abruf-Nr. 212153

Voraussetzung:
Gemeinsamer
Haushalt

Anforderungen
dürfen bei Kind nicht
überspannt werden

Aber: Lebensmittel-
punkt muss dort sein