

Sonderkündigungsrecht bei Tod des Mieters

von RA Axel Wetekamp, RiAG a.D., München

CHECKLISTE / Das ist im Zusammenhang mit dem Sonderkündigungsrecht zu beachten

- **Mehrere Mieter:** Stirbt einer von mehreren Mietern, ist das Kündigungsrecht nach §§ 564, 580 BGB grundsätzlich nicht gegeben. Palandt/Weidenkaff, BGB (§ 564 BGB, Rn. 6) nimmt an, dass ein Kündigungsrecht der – verbleibenden – Mieter besteht, wenn es gemeinsam ausgeübt wird. Im Gesetz findet diese Auffassung keine Stütze.
- **Erbschein als Legitimation:** Die Vorlage eines Erbscheins nach den §§ 2353 ff. BGB ist für die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Erben nicht erforderlich.
- **Kündigung durch Scheinerben:** Wegen der für den Erbschein geltenden Vermutung der Richtigkeit (§ 2365 BGB) und dessen öffentlichen Glaubens (§ 2366 BGB) wirkt eine Kündigung durch den Scheinerben, der durch Erbschein legitimiert ist, aber für und gegen den wahren Erben.
- **Kündigung an Scheinerben:** Ebenso bleibt die Vermieterkündigung, die dem Scheinerben gegenüber abgegeben worden ist, bei späterem Auffinden einer anderen testamentarischen Verfügung dem wahren Erben gegenüber wirksam (v. Seldeneck, GE 87, 655).
- **Personenmehrheit auf Erben- und Vermieterseite:** Wie bei einer Mehrheit von Mietern oder Vermietern ist die Erklärung der Kündigung nur von allen Erben allen Vermietern gegenüber und umgekehrt zulässig.
- **Berechtigtes Interesse:** Für die Kündigung des Vermieters gegenüber dem Erben nach § 564 BGB ist ein berechtigtes Interesse i.S. des § 573 BGB nicht erforderlich (§ 573d Abs. 1 BGB).
- **Zeitmietverhältnis:** Dasselbe gilt, wenn das Mietverhältnis mit dem verstorbenen Mieter auf bestimmte Zeit eingegangen worden war (§ 575a Abs. 1 BGB). Hat der Erbe seinen Lebensmittelpunkt nämlich nicht in der Wohnung des verstorbenen Mieters, ist er in Hinblick auf den Verlust der Wohnung nicht schutzbedürftig.
- **Vermieter wohnt im selben Gebäude:** Handelt es sich um ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, besteht nach § 573a BGB ein Kündigungsrecht des Vermieters, ohne dass es eines berechtigten Interesses i.S. des § 573 BGB bedürfte. Nach § 573d Abs. 2 S. 2 BGB findet im Fall der Kündigung des Vermieters gegenüber dem Erben zusätzlich die Verlängerung der Kündigungsfrist um drei Monate nach § 573a Abs. 1 S. 2 BGB nicht statt.
- **Kündigungsfrist:** Die gesetzliche Kündigungsfrist richtet sich nach § 573d Abs. 2 BGB und ist für beide Parteien dieselbe, auch bei Wohnraum also immer drei Monate.
- **Verlängerungsmöglichkeit:** Nachdem es sich um eine außerordentliche befristete Kündigung handelt, sind die verlängerten Kündigungsfristen des § 573c Abs. 1 S. 2 BGB nicht anwendbar. Im Rahmen des § 564 BGB kann eine längere als die gesetzliche Kündigungsfrist vereinbart werden.
- Die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, für den sie zulässig ist (§ 564 S. 2 BGB).

- **Fristbeginn:** Der erste zulässige Termin ergibt sich für die Kündigungserklärung aus dem Zeitpunkt, an dem Vermieter oder Erbe vom Tod des Mieters bzw. von der Person des Erben Kenntnis erhielten und davon, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nach §§ 563, 563a BGB nicht erfolgt ist (§ 564 S. 2 BGB).
- Solange der Vermieter unverschuldet keine Kenntnis vom Tod des Mieters hatte, beginnt die Kündigungsfrist nicht zu laufen (LG Berlin GE 94, 1267).

Wichtiger Hinweis: Der Inhalt ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Redaktion prüft ihn regelmäßig und passt ihn gegebenenfalls an. Gleichwohl schließen wir Haftung und Gewähr aus, da die Materie komplex ist und sich ständig wandelt.

Haben Sie noch Fragen? Schreiben Sie uns: kontakt@iww.de