

Dem Lebensgefährten einer Mieterin kann wegen „drohender Zahlungsunfähigkeit“ nur im Ausnahmefall nach Tod der Mieterin außerordentlich gekündigt werden – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 31.01.2018, VIII ZR 105/17

I.

Der Tod des Mieters ist auch für den Vermieter ein einschneidendes Ereignis. Er verliert den ausgesuchten Vertragspartner. Da die Vorschriften des Mietrechts die Möglichkeit vorsehen, dass nach dem Tod des Mieters bestimmte Personen in den Mietvertrag eintreten können, steht der Vermieter unter Umständen vor der Situation, einen neuen Vertragspartner vorgesetzt zu bekommen, den er sich selber nicht ausgesucht hätte. Die Entscheidung des BGH verdeutlicht, dass der Vermieter sich eines solch neuen Vertragspartners nicht mit bloßen Vermutungen entledigen kann.

I.

1.

Der Kläger lebte zusammen mit seiner zwischenzeitlich verstorbenen Lebensgefährtin in einer Wohnung des Beklagten. Mieterin war nur die verstorbene Lebensgefährtin. Zu zahlen war eine monatliche Kaltmiete von EUR 545,00 und eine Nebenkostenvorauszahlung von ca. EUR 170,00 monatlich. Nach dem Tod der Lebensgefährtin teilte der Kläger mit, er sei als Lebensgefährte in das Mietverhältnis eingetreten. Außerdem befinde er sich in einem Ausbildungsverhältnis. Der Beklagte kündigte das Mietverhältnis wegen eines in der Person des Klägers liegenden wichtigen Grundes. Das Ausbildungsgehalt sei nicht ausreichend, um auf Dauer die Miete plus Nebenkostenvorauszahlung abzudecken. Der Kläger widersprach der Kündigung und verlangte Zustimmung zu einer Untervermietung.

2.

Da der Beklagte dem widersprach, erhob der Kläger Klage auf Zustimmung zur Untervermietung. Der Beklagte reagierte mit einer Widerklage auf Räumung. Amts- und Berufungsgericht wiesen die Klage auf Zustimmung zur Untervermietung ab und verurteilten den Kläger zur Räumung. Der Beklagte sei wegen der als gefährdet erscheinenden finanziellen Leistungsfähigkeit des Klägers zur Kündigung berechtigt gewesen.

Der Mieter hatte bis zur Entscheidung des BGH die Miete immer pünktlich bezahlt.

3.

Der BGH hat die Sache nunmehr an eine andere Kammer des Berufungsgerichtes zurückverwiesen. Eine drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit bzw. eine gefährdet erscheinende Leistungsfähigkeit des neuen Mieters sei nur in besonderen Ausnahmefällen ein wichtiger Grund. Da der Vermieter sich den neuen Vertragspartner nicht aussuchen könne, müsse der Vermieter nicht erst den tatsächlichen Zahlungsverzug des neuen Mieters abwarten, bevor er kündigen könne. Vielmehr reiche es aus, dass die Leistungsunfähigkeit objektiv feststehe. Bei einer bloß drohenden finanziellen Leistungsunfähigkeit müsse aber eine Prognose angestellt werden. Stelle sich diese Prognose als falsch heraus, habe der neue Mieter sein verfassungsrechtlich geschütztes Besitzrecht schon verloren.

Dies ist nach Auffassung des BGH nicht akzeptabel, weshalb konkrete Anhaltspunkte und objektive Umstände notwendig seien, die den zuverlässigen Schluss zuließen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben würden. Hieran fehle es, wenn Geldquellen vorhanden seien, welche die Miete sicherstellten. Dies könnten neben staatlichen Hilfen auch eine Untermiete, Unterstützung durch

Verwandte oder Nebentätigkeitsvergütungen oder auch vorhandenes Vermögen sein. Ein wesentlicher Umstand für den BGH war auch, dass der Kläger die geschuldete Miete stets vollständig und pünktlich entrichtet hatte.

III.

1.

Stirbt der Mieter eines Mietverhältnisses können neben dem Erben auch weitere Personen in das Mietverhältnis eintreten. In Betracht kommen etwa der Ehegatte (sowohl heterosexuell, wie auch homosexuell), Lebensgefährten oder Kinder. Sowohl Vermieter, wie auch Mieter können sich innerhalb bestimmter Fristen auch wieder von diesem gesetzlich aufgezwungenen Mietverhältnis lösen. Ebenso besteht für den Vermieter ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn in der Person des eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

Durch die Entscheidung des BGH steht nunmehr fest, dass neben einer bereits feststehenden Zahlungsunfähigkeit, auch die drohende Zahlungsunfähigkeit einen solchen wichtigen Grund darstellen kann. Für eine drohende Leistungsunfähigkeit müssen aber konkrete Anhaltspunkte gegeben sein; bloße Prognosen und Vermutungen reichen nicht aus.

2.

Für den eingetretenen (neuen) Mieter, der sein Mietverhältnis erhalten will, ist es somit wichtig, genau darzulegen, dass keine konkreten Anhaltspunkte bestehen, fällige Mietzahlungen könnten ausbleiben. Daher muss er darstellen, wie er die zu entrichtende Miete bezahlen will. Dies sollte nicht erst im Gerichtsverfahren kommuniziert werden, sondern bereits frühzeitig gegenüber dem Vermieter. Eine pünktliche und vollständige Zahlung der Miete wird ebenfalls sehr wichtig sein. Dass der BGH in seiner Begründung ausdrücklich auch auf die pünktliche Zahlung des Klägers abstellte, unterstreicht, dass der tatsächlich eingetretene Zahlungsverlauf wichtig ist.

3.

Für den Vermieter bedeutet die Entscheidung des BGH, dass er sich nicht mit irgendwelchen Vermutungen rechtfertigen kann. Vielmehr sollte er den Mieter bereits frühzeitig zu einer umfassenden Darstellung, wie er die Miete zu zahlen gedenke auffordern und danach prüfen, ob die mitgeteilten Zahlungsquellen den Schluss zulassen, dass die Zahlung der Miete gesichert ist.

IV.

Die Entscheidung des BGH gibt Mietern, wie auch Vermietern ein Stück Rechtssicherheit. Es gibt eine objektive Prüfungsmöglichkeit ob die drohende Zahlungsunfähigkeit vorliegt. Im Einzelfall wird dies gleichwohl schwierig bleiben. Anwaltliche Beratung ist zu empfehlen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.