

Wann besteht nach Tod des Mieters ein Eintrittsrecht für Verwandte? Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 27.06.2018, 452 C 17000/17

I.

1.

Nach dem Tod eines Mieters ist das Mietverhältnis nicht zu Ende. In jedem Fall wird es mit dem Erben fortgesetzt. Unter Umständen bestehen aber auch Eintrittsrechte von Ehepartnern, Lebenspartnern, Kindern oder sonstigen bevorrechtigten Verwandten. Die Entscheidung des AG München beschäftigt sich mit den Voraussetzungen dieses Eintrittsrechts.

II.

Der verstorbene Mieter (Erblasser) lebte seit langem in einer Wohnung der Klägerin. In den Jahren vor seinem Tod wurde der Erblasser durch seine Tochter, die Beklagte, gepflegt. Diese lebte - weil die Pflege dies notwendig machte - rund um die Uhr in der Wohnung. Sie hielt aber ihre eigene Wohnung aufrecht, hatte dort auch ein eigenes Arbeitszimmer und hielt dort einen Hund. Nach dem Tod des Erblassers erklärte die Beklagte den Eintritt in das Mietverhältnis. Mit der vorliegenden Klage macht die Klägerin die Herausgabe der Wohnung geltend. Das AG München hat der Klage stattgegeben. Die Voraussetzungen für ein Eintrittsrecht seien nicht gegeben, die Beklagte habe ihren Lebensmittelpunkt in der eigenen Wohnung nicht aufgegeben, sondern nur eingeschränkt.

III.

1.

a)

Nach dem Tod eines Mieters rücken die Erben in die Position des Verstorbenen ein, somit auch in den Mietvertrag. Das Mietrecht sieht aber auch vor, dass bestimmte Personengruppen vorrangig in das Mietverhältnis eintreten können, wenn sie mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben:

aa) Ehegatte oder Lebenspartner

bb) Kinder

cc) andere Familienangehörige

dd) sonstige Personen

Gibt es mehrere potentiell eintrittsberechtigte Personen (z.B. Ehegatte und Kinder oder Kinder und Geschwister des verstorbenen Mieters) stehen diese nicht gleichberechtigt nebeneinander. Vielmehr besteht ein Rangverhältnis, im ersten Rang kommen die unter aa) genannten Personen, wenn diese ausfallen, die unter bb) genannten Personen usw.

b)

Bei all diesen Personen ist Voraussetzung für das Eintrittsrecht, dass mit dem verstorbenen Mieter ein gemeinsamer Haushalt geführt wurde. Wichtig ist, dass zum Eintritt in den Mietvertrag keine Eintrittserklärung notwendig ist. Vielmehr erfolgt der Eintritt automatisch mit dem Tod des Mieters. Um aus dem Mietverhältnis herauszukommen ist es vielmehr notwendig, ausdrücklich zu erklären, dass das Mietverhältnis nicht fortgesetzt werden soll. Diese Erklärung muss binnen eines Monats ab

Kenntnis vom Tod des Mieters erfolgen. Sofern daher kein Eintritt gewünscht ist, ist es wichtig, die Frist zu beachten und einzuhalten.

c)

Auch der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach Kenntnis von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist kündigen, aber auch nur dann, wenn in der Person der eintretenden Person ein wichtiger Grund vorliegt.

2.

Ein wesentliches Merkmal des Eintrittsrechtes ist daher, dass mit dem Mieter ein gemeinsamer Haushalt geführt wurde. Unproblematisch ist dies gegeben, wenn die eintretende Person mit dem Mieter in der Wohnung gelebt hat und dort auch der einzige Lebensmittelpunkt lag.

In der besprochenen Entscheidung war unproblematisch, dass die Tochter zu dem bevorrechtigten Personenkreis gehörte. Wesentliches Kernproblem war, ob sie einen gemeinsamen Haushalt mit ihrem Vater geführt hatte. Problematisch war, dass sie noch eine weitere Wohnung bewohnte, dort ein Arbeitszimmer hatte und auch einen Hund versorgte. Sowohl für das Amtsgericht München, wie auch das mit der Berufung angerufene Landgericht war dies ausreichend, den gemeinsamen Haushalt zu verneinen.

Dabei ist das Vorhandensein einer weiteren Wohnung nicht per se ein Ausschlussgrund für das Eintrittsrecht. Entscheidend ist, ob trotz der zweiten Wohnung von einem gemeinsamen Haushalt ausgegangen werden kann. Hätte die Klägerin in der besprochenen Entscheidung ihren Hund mit in die Wohnung des Vaters genommen und auch ihr Arbeitszimmer dort eingerichtet, wäre trotz der zweiten Wohnung wahrscheinlich von einem gemeinsamen Haushalt auszugehen gewesen. So ist es jedenfalls vertretbar, trotz der ganz erheblichen Zeitdauer, welche die Beklagte in der Wohnung verbrachte, davon auszugehen, dass der Lebensmittelpunkt eben doch noch in der anderen Wohnung war.

Für den Ehegatten, den Lebenspartner, das Kind oder die sonstige bevorrechtigte Person die in den Mietvertrag eintreten möchte, bedeutet dies, dass dokumentiert werden sollte, dass tatsächlich ein gemeinsamer Haushalt vorliegt. Der Vermieter dagegen, der sich einem solchen Eintrittswunsch gegenüber sieht muss durch genaue Recherche dokumentieren, dass entgegen der Behauptung des Eintretenden doch kein gemeinsamer Haushalt vorliegt.

IV.

Stirbt der Mieter, können gesetzlich bevorrechtigte Personenkreise (in der Praxis hauptsächlich Ehegatten, Lebenspartner oder Kinder) ein Eintrittsrecht in das Mietverhältnis haben. Voraussetzung ist, dass ein gemeinsamer Haushalt geführt wurde. Ob dies im Einzelfall gegeben ist, kann schwierig zu entscheiden sein. Ebenso kann schwierig zu entscheiden sein, ob noch die Möglichkeit besteht den Eintritt zu verhindern. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.