

Was wird aus dem Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters (§§ 563, 564 BGB)? Schnellstmögliche Klärung; Probleme bei mehreren Erben vermeiden

BGH, Urteil vom 10. Dezember 2014 – VIII ZR 25/14¹

Die Frage, ob und mit wem ein Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters fortgesetzt wird, ist im Gesetz – in den §§ 563, 563a und 564 BGB – an sich klar geregelt. Schwierigkeiten können jedoch insbesondere dann auftreten, wenn mehrere „Nachfolger“ in Betracht kommen, sei es als Haushaltsangehörige i.S.d. § 563 BGB oder als Erben (§ 564 BGB). Für beide Seiten, den Vermieter ebenso wie für die Rechtsnachfolger, ist es deshalb außerordentlich wichtig, durch eindeutige und unmissverständliche Erklärungen für eine klare rechtliche Situation zu sorgen und unnötige Komplikationen zu vermeiden. Ein aktuelles Urteil des BGH macht dies geradezu lehrbuchartig deutlich.

Der Fall:

Die Mieterin war am 7. Januar 2012 verstorben; sie ist von ihren Töchtern Sophie S. und Carolin S. beerbt worden. Mit Schreiben vom 1. Februar 2012 teilten die beiden Schwestern der Vermieterin den Tod ihrer Mutter mit. Außerdem erklärten sie Folgendes:

„...Wir haben mit unserer Mutter in einem gemeinsamen Haushalt gelebt und sind nun nach § 563 Abs.2 BGB per Gesetz an die Stelle unserer Mutter in das Mietverhältnis eingetreten. Hiermit erklären wir, dass wir das bestehende Mietverhältnis fortsetzen wollen... Die Miete wird in Zukunft von Sophie S. überwiesen. Im Schriftverkehr wenden Sie sich bitte auch an Sophie S. ...“

Als Absender waren Sophie S. mit der Anschrift der Mietwohnung (in Berlin) und Carolin S. mit ihrer Adresse in D. angegeben. Die Vermieterin reagierte hierauf mit folgendem, an „Frau S.“ und dem handschriftlich hinzugefügten Vornamen „Sophie“ gerichteten Schreiben vom 29. Februar 2012:

„Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit mache ich von meinem Sonderkündigungsrecht lt. BGB § 563 (Eintrittsrecht bei Tod des Mieters) Gebrauch, da Sie nicht im Haushalt Ihrer Mutter gelebt haben. Ich kündige zum nächstmöglichen Zeitpunkt fristgerecht...“

Auf dem Schreiben befindet sich ein handschriftlicher, von Sophie S. unterzeichneter Vermerk:

„Am 29.02.12 erhalten: Diese Kündigung wird umgehend an die Schwester, Frau Carolin S. weitergeleitet.“

In einem weiteren Schreiben vom 6. September 2012 kündigte die Vermieterin gegenüber den beiden Schwestern das Mietverhältnis erneut, und zwar unter Hinweis sowohl auf § 563 als auch auf § 564 BGB. Weitere Kündigungen folgten.

¹ Grundeigentum 2015, 113 = NJW 2015, 474 = WuM 2015, 85

Der Mietvertrag enthält in § 20 Nr.2 zur Wirkung von Erklärungen einer Partei folgende formularmäßige Regelung:

„Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen, und zwar unter gegenseitiger Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB. Dies gilt nicht für Kündigungen eines Mieters.“

Die von der Vermieterin gegen *Sophie S.* erhobene Räumungsklage haben die Vorinstanzen abgewiesen; die Revision wurde nicht zugelassen. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Vermieterin – das ist bemerkenswert – hat der BGH das Berufungsurteil des LG Berlin aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Der Hintergrund:

Das rechtliche Schicksal eines Mietverhältnisses nach dem Tod des Mieters bereitet in der Praxis offenbar immer wieder Probleme. Deshalb sollen hier die Grundregeln noch einmal kurz dargestellt werden:

- Nach § 563 BGB *treten die Haushaltsangehörigen kraft Gesetzes*, also „automatisch“, *in das Mietverhältnis ein*, und zwar in einer bestimmten Reihenfolge (Ehegatte bzw. Lebenspartner, Kinder, andere Familienangehörige oder Haushaltsangehörige). Die eingetretenen Personen können innerhalb eines Monats erklären, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Der Vermieter kann das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist (§ 573d BGB) kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt – etwa vertragswidrige gewerbliche Nutzung der Wohnung².
- Bei *mehreren Mietern* wird das Mietverhältnis mit den *überlebenden Mietern* fortgesetzt (§ 563a BGB).
- Tritt *keine Nachfolge gemäß § 563 BGB oder Fortsetzung gemäß § 563a BGB* ein, so wird nach § 564 BGB das Mietverhältnis *mit dem Erben des Mieters fortgesetzt*. In diesem Fall können sowohl der Vermieter als auch der Erbe das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie von dem Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt (§ 563 BGB) oder eine Fortsetzung (§ 563a BGB) nicht erfolgt sind, außerordentlich kündigen.

Die Entscheidung:

1) Die Auslegung der „verunglückten“ Kündigung vom 29. Februar 2012

In Übereinstimmung mit dem Landgericht geht der BGH davon aus, dass das Schreiben der Vermieterin vom 29. Februar 2012 – entgegen dem ersten Anschein – nicht auf die Gel-

² s. dazu BGH, Urteil vom 10. April 2013 – VIII ZR 213/12, hier bereits besprochen

tendmachung des Sonderkündigungsrechts nach § 563 BGB beschränkt war, sondern in materiell-rechtlicher Hinsicht auch eine Kündigung nach § 564 BGB enthält. Diese „großzügige“, bereits vom LG vorgenommene Auslegung war nicht zu beanstanden.

Die Kündigung nach § 564 BGB muss jedoch – selbstverständlich – *gegenüber sämtlichen Erben* erklärt werden. Davon ist auch das LG ausgegangen; es hat jedoch angenommen, die Kündigung habe sich nur an Sophie S. gerichtet, und die in dem handschriftlichen Zusatz zugesagte Weiterleitung an die Miterbin Caroline S. habe eine an diese gerichtete Kündigung nicht ersetzt. Dieses enge Verständnis akzeptiert der BGH nicht. Mit ausführlicher, z.T. sehr grundsätzlicher Begründung zur Auslegung einer Willenserklärung legt er dar, dass es *der Vermieterin darauf ankam, das Mietverhältnis insgesamt zu beenden*, die Kündigung sich also an *beide* Töchter (als Erbinnen der verstorbenen Mieterin) richtete und *dieser Wille für Beide auch erkennbar* war. Nur diese Auslegung werde dem Schreiben und dem Wunsch der Vermieterin und der Zusage der (unmittelbaren Adressatin) Sophie S., das Schreiben an Carolin S. weiterzuleiten, gerecht.

2) Gegenseitige Empfangsvollmachten mehrerer Mieter

Ob die – nicht ungewöhnliche – formularmäßige Vollmachtsklausel in § 20 Nr.2 des Mietvertrages einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle standhalten würde (oder wegen unangemessener Benachteiligung der Mieterseite unwirksam wäre [§ 307 BGB]), lässt der BGH ausdrücklich offen. Hierauf kam es im vorliegenden Fall nicht an, weil die Vermieterin in dem von den beiden Schwestern gemeinsam verfassten Schreiben vom 1. Februar 2012 die Vermieterin ausdrücklich gebeten worden war, sich „im Schriftverkehr“ an Sophie S. zu wenden. Diese Aufforderung war aus der maßgeblichen Sicht der Vermieterin nicht anders zu verstehen als die *Erteilung einer Empfangsvollmacht* durch Carolin S. für ihre Schwester Sophie S. hinsichtlich der das Mietverhältnis betreffenden Willenserklärungen der Vermieterin.

3) Zweifache Prüfung durch das Berufungsgericht: „Leben im Haushalt“ des Mieters? Wirksamkeit der Kündigung gegenüber den Erbinnen?

a) Für die neue Verhandlung hat der BGH dem Berufungsgericht eine *zweifache Prüfung* aufgegeben: *Zunächst und „vorab“ ist zu klären*, ob Sophie S. im Haushalt ihrer Mutter, der ursprünglichen Mieterin, gelebt hat – was die Vermieterin bestritten hat; dabei sind, worauf der BGH „vorsorglich“ hinweist, „insoweit *keine überspannten Anforderungen* zu stellen“. Für das Eintrittsrecht des Kindes *reicht es aus, wenn es im Haushalt des verstorbenen Mieters gelebt hat, eine gemeinsame Haushaltsführung* ist, anders als bei den sonstigen Familienangehörigen, *nicht erforderlich* (§ 563 Abs.2 Satz 1 und 3 BGB). Ist ein solches „Leben im Haushalt des Mieters“ (nach dem Ergebnis einer wohl unvermeidlichen Beweisaufnahme) zu bejahen, ist *Sophie S. kraft Gesetzes in das Mietverhältnis eingetreten*. Einen in ihrer Person liegenden wichtigen Grund für die (außerordentliche) Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 563 Abs.4 BGB hat die Vermieterin bislang nicht geltend gemacht.

b) *Nur dann, wenn* ein Eintritt von Sophie S. in das Mietverhältnis *zu verneinen* wäre, stellt sich die weitere Frage, ob die Vermieterin das mit den *beiden* Töchtern *als Erbinnen der verstorbenen Mieterin* fortgesetzte Mietverhältnis wirksam gemäß § 564 BGB außerordentlich gekündigt hat. Dabei wird es, da – anders als bei § 563 BGB und dessen Abs.4 – ein besonderer Kündigungsgrund nicht erforderlich ist, darauf ankommen, ob die Kündigung rechtzeitig erfolgt, d.h. den Erbinnen zugegangen ist, nämlich innerhalb eines Monats, nachdem die Vermieterin vom Tod der Mieterin und davon Kenntnis erlangt hat, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis (§ 563) oder dessen Fortsetzung (§ 563a) nicht erfolgt ist (§ 564 Satz 2 BGB).

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

1) *Zum möglichen weiteren Verlauf des Verfahrens*

Nach dem jetzigen Sachstand sind folgende Alternativen denkbar:

- *Entweder:* Eine Beweisaufnahme ergibt, dass Sophie S., wie von ihr behauptet, *im Haushalt der verstorbenen Mieterin, ihrer Mutter, gelebt* hat. Dann wäre sie in das Mietverhältnis eingetreten; ein in ihrer Person liegender Kündigungsgrund (§ 563 Abs.4 BGB) ist bislang von der Vermieterin nicht dargetan. Die Räumungsklage wäre unbegründet.
- *Oder* nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme hat die insoweit beweisbelastete Tochter Sophie S. nicht bewiesen, dass sie im Haushalt ihrer Mutter gelebt hat, dann wäre sie jedenfalls gemeinsam mit ihrer Schwester Carolin S. *als Erbin in das Mietverhältnis eingetreten*, und es käme auf die Wirksamkeit einer der Kündigungen der Vermieterin vom 29. Februar, vom 6. September 2012 oder später gemäß § 564 BGB an.

2) *Auswirkungen für die Praxis*

a) Allgemein: Ob und ggf. in welchem Umfang *formularmäßige Vollmachtsklauseln im Mietvertrag* einer AGB-rechtlichen Prüfung durch den BGH standhalten, ist schwer zu beurteilen. Deshalb empfiehlt es sich für den Vermieter in jedem Fall, sämtliche Erklärungen, insbesondere also Betriebskostenabrechnungen, Mahnungen, Abmahnungen, Kündigungen, unmittelbar an jeden einzelnen der mehreren Mieter zu richten.

b) Bestehen *Zweifel*, ob die Voraussetzungen für den geltend gemachten Eintritt eines Kindes, eines Ehegatten usw. nach § 563 BGB vorliegen, sollte in jedem Fall geprüft werden, ob in der Person des betreffenden Angehörigen usw. ein wichtiger Grund für eine Kündigung vorliegt und, falls dies zu bejahen ist, vorsorglich diese Kündigung ausgesprochen werden.

c) Das Schicksal eines Mietverhältnisses nach dem Tod des Mieters kann, wie der entschiedene Fall zeigt, *in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht schwierige Fragen* aufwerfen. Beide Seiten müssen deshalb darauf achten, etwaige Unklarheiten so bald wie möglich zu beseitigen und zu einem etwaigen Eintritt in das Mietverhältnis, zu seiner Fortsetzung oder zur Kündigung die erforderlichen *Erklärungen unmissverständlich und eindeutig* abzugeben.