

Rechtsanwalt Christoph Schneble

Schillerstraße 19 • 77656 Offenburg
kanzlei@rechtsanwalt-schneble.de • Tel.: 0781/ 9 48 37 87 • Fax: 0781/ 9 48 37 88
www.rechtsanwalt-schneble.de

Rechtsprechung

Zivilrecht

AG Freiburg, Urteil vom 13.08.2012, 2 C 823/11

1. Der Eintritt in ein Mietverhältnis gem. § 563 Abs. 2 BGB zwischen einem Vermieter und dem Erblasser setzt eine gemeinsame Haushaltsführung des Erben mit dem Erblasser schon zu dessen Lebzeiten voraus, die Übernahme des Haushaltes des Erblassers nach seinem Tod reicht dazu nicht aus.
2. Für eine Übernahme des Mietverhältnisses gem. § 564 Satz 1 BGB reicht es dagegen aus, sich um die Mietsache zu kümmern, ohne dass es hierfür einer Nutzung im gleichen Umfang wie zuvor durch den Erblasser bedarf.
3. Somit kann auch ein Strafgefangener Mieter gem. § 564 Satz 1 BGB werden.
4. Eine unerlaubte Untervermietung durch den Erblasser kann gegenüber den in das Mietverhältnis eingetretenen Erben keinen Kündigungsgrund darstellen, wenn diese die Untervermietung nach einer entsprechenden Aufforderung des Vermieters umgehend beenden.
5. Es stellt keine unerlaubte Untervermietung dar, wenn ein Dritter im Auftrag der Mieter nach der Wohnung sieht und dort auch manchmal übernachtet, wenn er seine eigene Wohnung in diesem Zeitraum weiterhin benützt.

Anmerkungen:

1. Aufgrund des Hausverwaltungsvertrages konnte das Gericht die Frage offen lassen, ob der Eigentümer an der streitgegenständlichen Kündigung überhaupt ein Interesse hatte, was von den Brüdern - unter Beweisantritt - bestritten worden war.
2. Um einen Kündigungsgrund zu haben, hätte die Klägerin eine unerlaubte Untervermietung durch die Brüder nachweisen müssen. Hierzu hätte sie nicht nur die Überlassung der Wohnung, sondern auch deren Entgeltlichkeit belegen müssen.