

Untermietverhältnis schließt gemeinsamen Haushalt nicht aus!

Das in der Wohnung (mit-)lebende Kind kann in das Mietverhältnis eintreten, auch wenn zwischen dem Kind und dem verstorbenen Elternteil ein Untermietverhältnis bestand.

LG Berlin, Urteil vom 08.02.2017 – 65 S 411/15, Volltext: IMRRS 2017, 0547

BGB §§ 563, 564

Problem/Sachverhalt

Seit 1994 hat das beklagte Kind mit Ehemann als Untermieterin im angemieteten Reihenhaus der Eltern (mit-)gelebt. Die (verstorbene) Mutter der Beklagten hat 1994 die Untervermietung angezeigt. Die Rechtsvorgängerin des klagenden Vermieters hat diese genehmigt und von einem Untermietzuschlag abgesehen. Das Kind ist seit 1994 in dem Haus polizeilich gemeldet und hat dort seinen Lebensmittelpunkt. Ferner hat das Kind die verstorbene Mutter bis zu ihrem Tod gepflegt. Nach dem Tod der Mutter hat der Vermieter das Mietverhältnis gekündigt und nach Nichtauszug Räumungsklage erhoben. Das Amtsgericht weist diese ab. Das Landgericht weist die Berufung des Vermieters zurück.

Entscheidung

Das Landgericht bestätigt die Entscheidung des Amtsgerichts und führt aus, dass der Vermieter kein Recht zur Kündigung gem. § 564 Satz 2 BGB hat, weil die Mieterin nach dem Tod ihrer Mutter gem. § 563 Abs. 2 Satz 1 BGB in das Mietverhältnis eingetreten ist. Danach treten Kinder des Mieters, die in einem **gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter leben**, mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner eintritt. Hierbei geht auch das Landgericht davon aus, dass die Mieterin in einem gemeinsamen Haushalt mit ihrer Mutter gelebt hat. Das **Untermietverhältnis** zwischen Mutter und Tochter **schließt einen gemeinsamen Haushalt nicht aus**, da gem. § 563 Abs. 2 Satz 2 BGB **Kinder des Mieters** mit diesem (nur) in einem gemeinsamen Haushalt **gelebt** haben müssen, während andere Familienangehörige mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben müssen. Ersteres ist unstreitig, so dass die Tochter gem. § 563 Abs. 2 Satz 1 BGB in das Mietverhältnis eingetreten ist. Auch die in der Klageschrift ausgesprochene Kündigung ist unwirksam, da aus der Untermietgenehmigung hervorgeht, dass der Rechtsvorgängerin des

Vermieters mitgeteilt worden ist, dass die Tochter im gemeinsamen Haushalt mit ihrer (jetzt verstorbenen) Mutter lebt. Dieses Wissen muss sich der Vermieter als Rechtsnachfolger zurechnen lassen.

Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen, da der Gesetzgeber hier zwischen dem Leben und Führen in einem gemeinsamen Haushalt differenziert hat; dies ist zwischenzeitlich vom BGH bestätigt worden (Urteil vom 10.12.2014 – VIII ZR 25/14, IMR 2015, 51). Ob und inwieweit Kinder dabei (nur) bei ihren Eltern leben oder sogar ein Untermietverhältnis begründet wurde, ist unerheblich, da nicht erkennbar ist, wie ein solches einem Zusammenleben in einem Haushalt entgegenstehen kann.

*RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Familienrecht
Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*

imr-online-Links:

IMR 2016, 1061 (nur online): AG Hamburg-St. Georg – In Mexiko lebende Witwe tritt nicht in den Mietvertrag ein!

IMR 2016, 463: AG Hamburg – Der Glaube (an die Rückkehr der Eltern) führt zum ewigen Leben (ihres Mietvertrags)!

IMR 2016, 145: LG Berlin – Eintrittsrecht bei Tod des Mieters: Auf Dauer angelegter Haushalt reicht aus!

IMR 2015, 51: BGH – An wen ist eine Kündigungserklärung zu adressieren?