

Gericht: KG Berlin 12. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 20.10.2025
Rechtskraft: ja
Aktenzeichen: 12 U 52/25
ECLI: ECLI:DE:KG:2025:1020.12U52.25.00
Dokumenttyp: Beschluss
Quelle: 
Normen: § 543 BGB, § 563 Abs 4 BGB, § 574 BGB

Fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses bei Verschweigen des Todes des Mieters

Orientierungssatz

1. Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt eines Dritten in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt. Das mehrmonatige Verschweigen des Todes des Mieters durch seine Partnerin, die mit dem verstorbenen Mieter bis zu dessen Tod in der Wohnung lebte, kann als wichtiger Grund ausreichen (Anschluss AG München, Urteil vom 12. Oktober 2022 - 417 C 9024/22).(Rn.15) (Rn.16)
2. Das Verhalten der Lebensgefährtin rechtfertigt in diesem Fall einen Grund zur außerordentlichen Kündigung, weil dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dieser nicht zumutbar ist. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Lebensgefährtin nicht nur im Rahmen der unter dem Namen des Verstorbenen abgegebenen Erklärung, sondern in einem dauerhaften leugnenden Verhalten gegenüber den jetzigen und vorherigen Vermietern ein unredliches Verhalten gezeigt hat, indem sie über mehrere Jahre den Eindruck erweckt hat, dass der verstorbene Mieter weiterhin in der Wohnung lebt und sie ein Nutzungsrecht von diesem ableitet.(Rn.15) (Rn.17)
3. Ein besonderer Härtegrund, auf den sich die krebserkrankte Lebensgefährtin berufen könnte, besteht nicht. Das Leiden an einer schweren Erkrankung verbunden mit einer dauerhaften Behandlung genügt für die Annahme einer unzumutbaren Härte unter der Berücksichtigung des Einzelfalls nicht, wenn die erkrankte Person trotz des über zwei Jahre dauernden Prozesses keinerlei Bemühungen zur Beschaffung von Ersatzwohnraum vorgetragen hat. In diesem Fall ist aber die Bewilligung einer weiteren Räumungsfrist von gut acht Monaten angemessen und dem Vermieter noch zumutbar.(Rn.18) (Rn.21)

Verfahrensgang

vorgehend KG Berlin 12. Zivilsenat, 1. September 2025, 12 U 52/25, Beschluss
vorgehend LG Berlin II 65. Zivilkammer, 28. Februar 2025, 65 O 30/23 (2), Urteil

Tenor

Die Berufung der Beklagten gegen das am 28. Februar 2025 verkündete Urteil des Landgerichts Berlin II – 65 O 30/23 – wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Das Urteil des Landgerichts ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 4.995,00 € festgesetzt.

Der Beklagten wird eine weitere Räumungsfrist bis zum 30. Juni 2026 gewährt.

Gründe

I.

- 1 Die Beklagte wendet sich mit ihrer zulässigen Berufung gegen das am 28. Februar 2025 verkündete Urteil des Landgerichts Berlin, durch das sie zur Räumung der Wohnung in der XXX Berlin verurteilt worden ist.
- 2 Wegen der Einzelheiten des Sachverhalts, der Anträge in erster Instanz und der Begründung der Entscheidung des Landgerichts wird auf Tatbestand und Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen.
- 3 Ergänzend wird auf das mit der Klageschrift vom 15. Juni 2023 vorgelegte Kündigungsschreiben vom 5. Mai 2023 (Anlage K 3, Band I Bl. 21 der Papierakte) verwiesen, in dem die Kläger ein „etwaig bestehendes Mietverhältnis“ aus wichtigem Grund gekündigt haben. Der ehemalige Mieter XXX war bereits im Jahr 2019 verstorben. Die Beklagte hatte diesen Umstand nicht mitgeteilt, sondern mit einer Erklärung vom 4. April 2023 eine mit der Unterschrift des Mieters XXX unterzeichnetes Schriftstück übersandt, wonach sie seine Partnerin sei und vorsorglich eine Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung begehrt werde.
- 4 Die Beklagte verfolgt mit der Berufung weiter die Abweisung der Klage. Ein Grund zur fristlosen Kündigung habe nicht bestanden, die Mietzahlungen seien nach der Abmahnung jeweils pünktlich erfolgt, die Überweisungsbelege habe sie jeweils am dritten Werktag eines Monats bei der Bank abgegeben. Soweit sie für Juli 2024 eine um einen Tag verspätete Abgabe in erster Instanz eingeräumt habe, beruhe das auf einem Versehen ihrer Anwältin. Die Kündigung stelle für sie eine unzumutbare Härte dar, da sie seit mehreren Jahren an einer Krebserkrankung leide und aus Krankheitsgründen nicht in der Lage sei, sich um anderen Wohnraum zu bemühen. Die Beklagte beantragt, das am 28. Februar 2025 verkündete Urteil des Landgerichts abzuändern und die Klage abzuweisen;
- 5 hilfsweise, ihr eine über den 28. November 2025 hinausgehende Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO zu bewilligen.
- 6 Die Kläger beantragen,
- 7 die Berufung zurückzuweisen;
- 8 sowie im Wege der Anschlussberufung, die Beklagte unter Abänderung des Urteils weiter zu verurteilen, an sie 659,74 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.
- 9 Die Kläger treten dem Berufungsvorbringen unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens entgegen.

- 10 Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf deren Schriftsätze nebst Anlagen in beiden Rechtszügen Bezug genommen.
- 11 Der Senat hat die Beklagte mit Beschluss vom 1. September 2025 darauf hingewiesen, dass die Zurückweisung der Berufung durch Beschluss beabsichtigt ist und den Antrag der Beklagten auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung zurückgewiesen.
- II.
- 12 Die zulässige Berufung der Beklagten ist durch Beschluss zurückzuweisen, weil der Senat einstimmig davon überzeugt ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat, die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erfordern und eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist (§ 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Zur Begründung wird zunächst auf den gemäß § 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO erteilten Hinweis des Senats vom 1. September 2025 verwiesen.
- 13 Der Senat sieht auch unter Berücksichtigung des weiteren Vortrags der Beklagten in dem Schriftsatz vom 26. September 2025 sowie nach erneuter Beratung der Sache keinen Anlass, von den Ausführungen im Hinweisbeschluss abzuweichen. Es bleibt dabei, dass die Verspätung der Zahlung der Miete im Juli 2024 unstreitig war und der geänderte Vortrag in zweiter Instanz nicht mehr zu berücksichtigen ist.
- 14 Unabhängig von den Ausführungen der Beklagten zur Rechtzeitigkeit der Mietzahlungen erachtet der Senat aber bereits die Kündigung des Mietverhältnisses vom 5. Mai 2023 als wirksam, worauf im Beschluss vom 1. September 2025 ebenfalls hingewiesen worden war. Die Kläger hatten unstreitig erst durch eine Einwohnermeldeamtsanfrage am 24. April 2023 erfahren, dass der im Mietvertrag von 2009 angegebene Mieter verstorben war, während die Beklagte ihnen gegenüber zuvor per WhatsApp, telefonisch und durch ein Schreiben vom 4. April 2023 vorgetäuscht hatte, dass der lebende Mieter um die Gestattung der Gebrauchsüberlassung an sie bitte. Wegen der Einzelheiten der Kommunikation wird auf den Schriftsatz der Kläger vom 13. Dezember 2023 Bezug genommen, dem die Beklagte insoweit inhaltlich nicht entgegengetreten ist.
- 15 Gemäß § 563 Abs. 4 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt. Mit der Erklärung vom 5. Mai 2023, die der Beklagten per Boten zugegangen war, ist die Monatsfrist jedenfalls eingehalten, ohne dass es darauf ankommt, dass die Beklagte selbst das Versterben des Herrn XXX im Jahr 2019 erst in der Klageerwiderung vom 4. Dezember 2023 eingeräumt hat und die Kläger ein etwaig bestehendes Mietverhältnis daraufhin erneut binnen der Frist gemäß § 563 Abs. 4 BGB gekündigt haben. Die Kläger haben in dem Kündigungsschreiben auch hinreichend auf den in der Person der Beklagten liegenden Kündigungsgrund hingewiesen, indem sie auf die Nichtanzeige des Ablebens des Herrn XXX Bezug genommen haben. Ein wichtiger Grund in der Person der Beklagten lag vor, weil diese wiederholt gegenüber den Klägern als neuen Vermietern den Eindruck zu erwecken versucht hat, dass der verstorbene Mieter weiterhin in der Wohnung lebe und sie ihr Nutzungsrecht von diesem ableite.
- 16 Der wichtige Grund im Sinne des § 563 Abs. 4 BGB hat sich an dem gesetzgeberischen Zweck der Vorschrift zu orientieren, wonach verhindert werden soll, dass dem Vermie-

ter ein unzumutbarer Mieter aufgezwungen wird. Danach liegt ein wichtiger Grund vor, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Vertrages gerade mit dem Eingetretenen nicht zugemutet werden kann und die Umstände hierfür in der Person des Eingetretenen liegen; ein Verschulden des Eingetretenen ist nicht erforderlich; die Unzumutbarkeit muss auf konkreten, objektiven und nachgewiesenen Anhaltspunkten beruhen, die die Erwartung rechtfertigen, das Mietverhältnis werde sich für den Vermieter als nicht tragbar erweisen; bloße subjektive Befürchtungen des Vermieters reichen nicht aus (vgl. Streyll in Schmidt/Futterer, Mietrecht, 16. Auflage 2024, BGB § 563 Rn. 68 f.). Das mehrmonatige Verschweigen des Todes des Mieters kann als wichtiger Grund ausreichen (AG München, Urteil vom 12.10.2022, 417 C 9024/22 juris Rn. 27 ff.), ebenso eine befürchtete Zahlungsunfähigkeit des Mieters (vgl. BGH, Urteil vom 10.4.2023, VII ZR 213/12, juris Rn. 12 f.)

- 17 Das unstreitige Verhalten der Beklagten rechtfertigt danach einen Grund zur außerordentlichen Kündigung gemäß § 563 Abs. 4 BGB, weil den Klägern die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit der Beklagten nicht zumutbar ist. Die Beklagte hat nicht nur im Rahmen der unter dem Namen des Verstorbenen abgegebenen Erklärung, sondern in einem dauerhaften leugnenden Verhalten gegenüber den jetzigen und vorherigen Vermietern ein unredliches Verhalten gezeigt. Dieses Verhalten ist nicht mit einer bestehenden Krankheitsphase und einer eingeschränkten Erkenntnisfähigkeit zu erklären. Abgesehen davon, dass es auf ein Verschulden gar nicht ankommt, hatte die Beklagte bereits seit dem Versterben des Mieters XXX im Jahr 2019 Gelegenheit, den Vermieter von der geänderten Situation zu informieren. Spätestens als ihr die Verkaufsabsichten der Rechtsvorgänger der Kläger offenbart wurden und eine Kontaktaufnahme durch die Maklerin erfolgt war, hätte sie die tatsächlichen Verhältnisse offenbaren müssen. Stattdessen hat sie in der Kommunikation mit der Maklerin (vgl. Schriftsatz der Kläger vom 20.12.2023, Bl. 59 eAkte Landgericht) und nachfolgend mit den Klägern weiter den Eindruck aufrechterhalten, diese kommunizierten mit dem Mieter XXX. Einen nachvollziehbaren Grund für dieses Verhalten vermag die Beklagte nicht zu nennen. Ihre Erkrankung ist nicht geeignet, dieses Verhalten zu rechtfertigen, im Gegenteil, hätte doch die Erkrankung Anlass zu einem korrekten Verhalten gegeben, wenn die Lebensumstände – wie behauptet – ihren Eintritt als Mieterin in das Mietverhältnis bestätigt hätten. Zudem bestand für die Beklagte seit dem Versterben des Mieters im Jahr 2019 ausreichend Gelegenheit, die Situation aufzuklären und sich gegebenenfalls nach einem sinnvollen Vorgehen zu erkundigen.
- 18 Die Beklagte kann sich auch nicht auf das Vorliegen besonderer Härtegründe gemäß § 574 BGB berufen, die im Rahmen einer Kündigung gemäß § 563 Abs. 4 BGB Berücksichtigung finden könnten. Dabei kann zu ihren Gunsten unterstellt werden, dass sie an einer schweren Erkrankung leidet und sich deswegen dauerhaft einer Behandlung unterziehen muss. Dies genügt für die Annahme einer unzumutbaren Härte unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls jedoch nicht. Denn die Beklagte weiß seit der Kündigung im Mai 2023 von einer möglichen Beendigung des Mietverhältnisses, ohne dass sie überhaupt irgendwelche Maßnahmen unternommen hätte, sei es persönlich oder mit Hilfe Dritter, anderen Wohnraum zu suchen. Es ist auch unter Berücksichtigung der vorgelegten Atteste nicht nachvollziehbar vorgetragen, dass die Beklagte dauerhaft an einem Umzug in eine andere Wohnung gehindert wäre. Dabei spricht auch gegen die Beklagte, dass sie nach dem unwidersprochenen Vorbringen der Kläger zu keiner Zeit unter der Adresse der streitgegenständlichen Wohnung polizeilich gemeldet war. Die Beklagte hat vielmehr eingeräumt, unter einer Adresse in Berlin-Kreuzberg gemeldet zu sein, oh-

ne näher dazu vorzutragen, warum sie nach den von ihr bestätigten Angaben dort jedenfalls seit Dezember 2019, also nach dem Versterben des Mieters XXX, gemeldet ist und warum sie nicht unter der unstreitig noch im Dezember 2023 (vgl. Bl. 63 eAkte Landgericht) fortgeltenden Meldeadresse wohnen könne.

- 19 Der Kündigungsgrund des § 563 Abs. 4 BGB war bereits in erster Instanz Gegenstand der Erörterungen, die Beklagte hatte zuletzt im Schriftsatz vom 10. Januar 2025 darauf ausdrücklich Bezug genommen. Danach ist es nicht erforderlich, wegen der nunmehr vom Senat ergänzten Begründung der Zurückweisung der Berufung vom Verfahren gemäß § 522 Abs. 2 ZPO Abstand zu nehmen.
- 20 Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97, 708 Nr. 7 und 10 ZPO. Dem Schutzantrag der Beklagten nach § 712 ZPO war gemäß § 713 ZPO analog nicht zu entsprechen.
- 21 Der Beklagten ist gemäß § 721 ZPO unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls eine weitere Räumungsfrist bis zum 30. Juni 2026 zu gewähren. Zwar hat sie trotz des nunmehr über zwei Jahre dauernden Prozesses keinerlei Bemühungen zur Beschaffung von Ersatzwohnraum vorgetragen, angesichts der zu ihren Gunsten zu unterstellenden Erkrankung erscheint aber die Bewilligung einer weiteren Räumungsfrist von gut acht Monaten angemessen und den Vermietern noch zumutbar.