

## **Erbengemeinschaft kündigt Mietvertrag**

### ***Scheitert die Verwertung einer Eigentumswohnung am Mietverhältnis?***

Der Vermieter einer Eigentumswohnung war gestorben. Die Erbengemeinschaft, bestehend aus acht Personen, kündigte der Mieterin. Das Mietverhältnis fortzusetzen wäre unrentabel, argumentierten die Erben, da auf jeden von ihnen nur ein geringer Anteil an Miete entfalle. Da einige Erben in den USA lebten, koste die Auslandsüberweisung mehr, als sie an Miete einnehmen würden. Also müsse man die Wohnung verkaufen. Und zu einem guten Preis werde man sie nur los, wenn sie nicht vermietet sei.

Die Mieterin setzte sich erfolgreich gegen die Kündigung zur Wehr. Eine Kündigung wäre nur gerechtfertigt, wenn die Verwertung der Eigentumswohnung tatsächlich vom Ende des Mietverhältnisses abhinge, erklärte das Oberlandesgericht Stuttgart (5 U 73/05). Das sei aber fraglich: Dass die Wohnung vermietet sei, werde nicht automatisch zum Verkaufshindernis.

Die Erben hätten auch nicht nachvollziehbar dargelegt, dass ihnen durch den Verkauf der vermieteten Wohnung "erhebliche Nachteile" drohten, d.h. Verluste durch einen sehr viel niedrigeren Verkaufspreis. Auch dann dürften sie der Mieterin kündigen. Ein solcher Nachteil sei jedoch konkret nachzuweisen - das hänge ab vom Wohnungstyp und von den Marktverhältnissen in der Region. Könnten die Erben die Wohnung im vermieteten Zustand zum Verkehrswert verkaufen, könne man nicht von einem "erheblichen Nachteil" sprechen - selbst wenn sie einen kleinen Abschlag in Kauf nehmen müssten.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/erbengemeinschaft-kuendigt-mietvertrag>