

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Wenn jede Stimme zählt

Tritt eine Erbengemeinschaft nach Tod des Grundstückseigentümers und Vermieters in dessen Stellung ein, so stellt sich manchmal die Frage, ob eine Kündigung des Mietverhältnisses einer einstimmigen oder einer Mehrheitsentscheidung bedarf. Der BGH hat sich für den zweiten Weg entschieden.

Erben dürfen ein Mietverhältnis wirksam mit Stimmenmehrheit kündigen, wenn die Kündigung als Maßnahme ordnungsgemäßer Nachlassverwaltung eingeordnet werden kann.

Im Grundsatz gilt nach § 2040 BGB, dass Erben über einen Nachlassgegenstand nur gemeinschaftlich verfügen können. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn über ¶¶ 2038, 745 BGB Stimmmehrheit angebracht sei. Dies war im dem BGH vorliegenden Fall gegeben. Das Mietverhältnis war zu einem äußerst niedrigem Mietzins vermietet. Da man sich über die eine höhere Miete nicht einigen konnte, (4.078 EUR statt 204,13 EUR) kündigte die Erbengemeinschaft das Mietverhältnis. Einer der drei Erben hatte an der Kündigung nicht mitgewirkt, weshalb die Wirksamkeit der Kündigung angezweifelt wurde.

Die Entscheidung des BGH vereinfacht die Handlungsfähigkeit von Erbengemeinschaften im Mietrecht.

BGH vom 11.11.2009, XII ZR 210/05

[Blog](#) [abonnieren \(RSS\)](#)
[jetzt auch](#) [auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf Facebook werden

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=1587>

Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Related Posts [Pflichtteilergänzungsanspruch bei Lebensversicherung](#)

- [kostenlose Grundbuchberichtigung](#)
- [24 Monate Fitnessstudiovertrag ? kündigen?](#)
- [Angabe von Kündigungsgründen](#)
- [Kündigung wegen 10%](#)