



Kündigungsrecht: Tod des Gewerberaummieters: Vertragliche Fristen gehen vor

| Ein Geschäftsmann hatte Räume für sein Unternehmen angemietet. Im vom Vermieter vorformulierten gewerblichen Mietvertrag steht: „Der Vertrag kann aus wichtigem Grund vorzeitig gekündigt werden. Ein solcher ist z. B. der Tod des Vertragspartners. In diesem Fall kann der Mietvertrag vorzeitig mit einer Frist von einem Jahr gekündigt werden.“ Der Geschäftsmann verstirbt. Die Erben fragen, ob sie nicht schneller aus dem Mietvertrag herauskommen. |

Unsere Antwort

§ 580 BGB gewährt bei Tod des Mieters ein außerordentliches Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von einem Monat und anschließender Geltung der gesetzlichen Kündigungsfrist. Es stellt sich aber die Frage, wie sich die gesetzliche Regelung zu der vertraglichen Vereinbarung über das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund verhält. Die gesetzliche Kündigungsfrist bei gewerblichen Mietverhältnissen kann nach § 580a BGB formularvertraglich anderweitig geregelt werden. Daher ist hier die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist von einem Jahr wirksam.

Beachten Sie | Der Mietvertrag endet nicht automatisch mit dem Tod des Mieters. Er ist vom Erben in der Form fortzusetzen, wie er ihn vorgefunden hat. Dies bedeutet hier auch mit den speziellen vertraglichen Kündigungsregelungen, die bei gewerblichen Mietverhältnissen möglich sind.