

## Vorläufig keine Mietzahlung bei fehlenden Vermieterdaten

**Kennt ein Mieter nach einem Eigentümerwechsel der Mietwohnung weder Namen noch Adresse des neuen Eigentümers, so kann er vorübergehend die Mietzahlungen zurückhalten. Die Miete muss erst dann gezahlt werden, wenn der neue Vermieter unter Bezeichnung seiner Rechtsstellung an den Mieter herantritt** (Bundesgerichtshof -BGH-, Urteil vom 07.09.2005, Az. VIII ZR 24/05).

In dem Fall war der Vermieter verstorben. Dessen Erbengemeinschaft versäumte es gegenüber der Mieterin den eindeutigen Nachweis zu erbringen, dass sie die neue Hausverwalterin beauftragt habe, die Miete einzuziehen. Für die Mieterin war aufgrund der Unterlagen nicht klar ersichtlich, wer alles als Vermieter fungiert. Sie hielt die Mietzahlungen zurück, mit dem Hinweis, dass sobald die Sachlage geklärt ist, alle ausstehenden Mietzahlungen sofort beglichen werden. Daraufhin kündigte die Erbengemeinschaft das Mietverhältnis fristlos, sprach zusätzlich auch eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges aus und klagte auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Die erste Instanz -Amtsgericht- hatte den Vermietern Recht gegeben und verurteilte die Mieterin zur Räumung. In der Berufungsinstanz vor dem Landgericht wurde das Räumungsurteil aufgehoben.

In der Revisionsinstanz vor dem BGH bekam die Mieterin endgültig Recht: Die Kündigungen waren allesamt rechtswidrig. **Die Richter entschieden, dass ein Mieter nach dem Tod seines Vermieters seine Mietzahlung zumindest solange einstellen kann, solange er keine Gewissheit darüber erlangen konnte, wer Gläubiger seiner Mietverpflichtung geworden ist. Es gehöre grundsätzlich nicht zu den Aufgaben des Mieters, die Erben oder Käufer als Rechtsnachfolger zu ermitteln, denen er seinen Mietzins zahlt.**

### Ergänzender Hinweis:

Jedoch sollten die Mieter in einem solchen Fall die monatliche Brutto-Miete (d.h. einschließlich des Betriebskosten-Abschlags) aufbewahren -z.B. auf einem Sparbuch „zwischenlagern“- und das Geld nicht einfach ausgeben! Wenn dann nämlich sich irgendwann die berechtigten Vermieter melden, sind nicht nur die laufenden Mieten zu zahlen, sondern unmittelbar auch die zurückbehaltenen Mieten! Wenn dann das Geld nicht vorhanden wäre, würde das Argument des Mieters, er habe das Geld nur zurückgehalten, weil er nicht wußte, an wen berechtigt zu zahlen wäre, vor Gericht wahrscheinlich fallen. Dann besteht aber die Gefahr, dass der Räumungsklage wegen Zahlungsverzuges stattgegeben werden könnte.

---

**Viel Erfolg wünscht Ihnen Rechtsanwalt Jörg Gerlach!**

Für Ihre weiteren Fragen zum Miet-, Pacht- oder Wohnungseigentumsrecht stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Rechtsanwalt Jörg Gerlach**  
Tacitusstr. 13  
D-50968 Köln  
Tel.: +49-221-2054191  
Fax: +49-221-3104686  
mobil: +49-175-5641437  
anwalt@rechtsanwalt-gerlach.com