

Wenn ein Mieter stirbt ...

Wenn ein Mieter stirbt, endet das Mietverhältnis nicht automatisch (Ausnahme: mit einem allein stehenden Mieter geschlossener Mietvertrag auf Lebenszeit). Entweder treten kraft Gesetzes bestimmte Personen in das Mietverhältnis ein, oder es wird mit überlebenden Mietern bzw. mit den Erben des Mieters fortgesetzt. **Zur Beendigung des Mietverhältnisses bedarf es einer wirksamen Kündigung**, sofern es nicht durch Ablauf der vertraglich vereinbarten Zeit endet. Unter bestimmten Voraussetzungen, die im weiteren Text näher beschrieben werden, kann das Mietverhältnis sowohl von der Mieter- als auch von der Vermieterseite außerordentlich gekündigt werden.

1. Eintrittsrecht von Familien- bzw. Haushaltsangehörigen (§ 563 BGB)

Ehegatte / Lebenspartner: Vorrangig tritt mit dem Tod des Mieters der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, in das Mietverhältnis ein. Dem Ehegatten gleichgestellt ist der Lebenspartner. Dieses Eintrittsrecht ergibt sich kraft Gesetzes. Ein neuer Mietvertrag ist nicht erforderlich.

Kinder: Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Ein nicht ehelicher Lebenspartner und Kinder des Mieters treten gleichberechtigt in das Mietverhältnis ein.

Weitere Haushaltsangehörige: Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für andere Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

Erklärung zum Verzicht auf das Eintrittsrecht: Erklären eintretende Personen innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

2. Fortsetzung des Mietverhältnisses durch überlebende Mieter (§ 563a BGB)

Sind mehrere Personen gemeinsam Mieter, so wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit dem oder den überlebenden Mieter(n) fortgesetzt.

Kündigung: Der oder die überlebende(n) Mieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er oder sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt hat/haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

3. Fortsetzung des Mietverhältnisses durch Erben des verstorbenen Mieters (§ 564 BGB)

Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 563a fortgesetzt, so wird es mit dem Erben des verstorbenen Mieters fortgesetzt.

Kündigung: In diesem Fall ist der Erbe berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem er vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt hat, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind. Kündigt der Erbe innerhalb dieser Frist, so beschränkt sich seine Haftung für Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis auf den Nachlass des Verstorbenen (BGH Urteil vom 23.01.2013, VIII ZR 68/12).

Kündigung durch den Vermieter

Das Kündigungsrecht des Vermieters hängt davon ab, wer das Mietverhältnis weiterführt.

- Wird das Mietverhältnis mit dem Ehegatten, dem Lebenspartner oder einem anderen Familien- oder Haushaltsangehörigen durch dessen Eintritt in den Vertrag weitergeführt, so 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 (3 Monate) kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.
- Wird das Mietverhältnis mit überlebenden Mietern fortgeführt gelten die allgemeinen Kündigungsregeln. Ein besonderes Kündigungsrecht steht dem Vermieter nicht zu.
- Gegenüber dem Erben des verstorbenen Mieters kann der Vermieter außerordentlich mit der gesetzlichen Frist (3 Monate) kündigen, ohne dass er ein "berechtigtes Interesse" nachweisen muss. Die Kündigung muss allerdings innerhalb eines Monats erfolgen, nachdem der Vermieter vom Tod des Mieters und der Fortsetzung des Mietverhältnisses durch den Erben Kenntnis erlangt hat.

Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung des Mietverhältnisses

Haftung für Verbindlichkeiten, die bis zum Tod des Mieters entstanden sind: Wer in das Mietverhältnis eintritt bzw. den Vertrag fortsetzt, haftet **neben dem Erben** für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Der Vermieter kann sich also aussuchen, von wem er z. B. noch offene Mietzahlungen oder eine Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung fordert.



Im Voraus gezahlte Miete: Hat der Mieter die Miete für einen nach seinem Tod liegenden Zeitraum im Voraus entrichtet, sind die Personen, die in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen der Vertrag fortgesetzt wird, verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung der Miete ersparen oder erlangen.

Mietsicherheit: Der Vermieter hat das Recht, von den Personen, die in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es fortgesetzt wird, eine Kautionszahlung zu verlangen, auch wenn mit dem verstorbenen Mieter keine Kautionszahlung vereinbart war (das gilt nicht bei Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben!).

Erfüllung mietvertraglicher Vereinbarungen: Pflichten, die der verstorbene Mieter mit dem Mietvertrag übernommen hat, müssen die in den Mietvertrag eingetretenen bzw. das Mietverhältnis fortsetzenden Personen bis zur wirksamen Beendigung des Mietverhältnisses erfüllen. Das betrifft z. B. die Ausführung von Schönheitsreparaturen, die Abgeltung von Kleinreparaturen, die Durchführung von Reinigungs- bzw. Winterdienstarbeiten.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss die Wohnung im vertragsgemäßen Zustand zurückgegeben werden.

Literaturhinweis:

-  **Kündigung und Mieterschutz** (Broschüre des Deutschen Mieterbundes)
-  **Das Mieterlexikon** (Hrsg. Deutscher Mieterbund)

Kontakt über:

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

Telefon: 866 45-0 **Fax:** 866 45-11

E-Mail: info@mieterverein-dresden.de **Internet:** www.mieterverein-dresden.de

Facebook: www.facebook.com/Mieterverein.Dresden