



Der Mieter stirbt – was nun?

Endet das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters automatisch?

Nein, der Mietvertrag erlischt nicht automatisch mit dem Tod des Mieters. Das heißt unter anderem, dass der Vermieter die Wohnung nach dem Tod des Mieters nicht eigenmächtig betreten darf. Auch ist es ihm untersagt, sich nach dem Tod des Mieters selbstständig Zutritt zu der Wohnung zu verschaffen und diese leer zu räumen.

Mit wem besteht der Mietvertrag nach dem Tod des Mieters?

Eine Mietwohnung dient häufig nicht nur dem Mieter als Lebensmittelpunkt, sondern auch weiteren Personen, die mit dem Mieter zusammenleben. Bestimmte Personen schützt das Gesetz vor einem plötzlichen Wohnungsverlust durch den Tod des Mieters. Stirbt der Mieter, regelt das Gesetz, dass bei mehreren Mietern das Mietverhältnis zunächst ausschließlich mit den Mitmietern fortgesetzt wird. Gibt es keinen Mitmieter, wird festgestellt, ob der Mieter im Zeitpunkt seines Todes mit einer weiteren Person einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt hat. Ein vorrangiges und alleiniges Eintrittsrecht hat dabei der Ehegatte. Dasselbe gilt für den eingetragenen Lebenspartner. Hat der Mieter nur mit seinen Kindern in der Wohnung gelebt, treten die Kinder in das Mietverhältnis ein, genauso wie andere Angehörige.

Was ist mit den Erben?

Es ist möglich, dass neben dem genannten Personenkreis noch weitere Personen existieren, die zwar nicht (mehr) in der Wohnung des Verstorbenen gelebt haben, aber trotzdem dessen Erben sind. Sind beispielsweise die Kinder des Mieters bereits ausgezogen, seine Ehefrau lebt aber noch dort, treten die Kinder nicht wie ihre Mutter in das Mietverhältnis ein, sind aber Erben des Verstorbenen. Gibt es keine Personen, die aufgrund des gemeinsamen Haushaltes in das Mietverhältnis eintreten, weil der Mieter alleine gelebt hat, wird das Mietverhältnis ausschließlich mit den Erben fortgesetzt.

Sind die in den Mietvertrag Eintretenden dazu verpflichtet, den Mietvertrag fortzusetzen?

Zwar erfolgt der Eintritt in den Mietvertrag zunächst kraft Gesetzes mit dem Tod des bisherigen Mieters. Die Personen, die aufgrund des gemeinsamen Haushaltes in den Mietvertrag eintreten, können den Eintritt allerdings innerhalb eines Monats rückwirkend verhindern. Die Frist beginnt, sobald sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben. Teilt eine der genannten Personen dem Vermieter innerhalb dieses Monats mit, dass sie den Mietvertrag nicht fortsetzen möchte, hat dies zur Folge, dass zwischen ihr und dem Vermieter nie ein Mietvertrag zustande gekommen ist. Macht die Person nicht von diesem Recht Gebrauch, kann sie den Mietvertrag aber ordentlich kündigen. Wird das Mietverhältnis mit den Erben fortgesetzt, können diese das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters und der Fortsetzung des Mietvertrages mangels eintretender Personen außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen.

Waren Mitmieter vorhanden, so haben diese wie die Erben die Möglichkeit, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen.

Darf auch der Vermieter den Mietvertrag mit den „neuen“ Mietern kündigen?

Ja, auch dem Vermieter steht in den genannten Fällen ein Kündigungsrecht zu, da er plötzlich ein Mietverhältnis mit ihm vielleicht unbekanntem Mietern hat. Treten Personen aufgrund des gemeinsamen Haushaltes in den Mietvertrag ein, hat der Vermieter das Recht, innerhalb eines Monats ab Kenntnis vom Eintritt der Person außerordentlich innerhalb der gesetzlichen Frist kündigen, wenn ein Kündigungsgrund in der Person des Eintretenden liegt. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Sohn des Verstorbenen eintritt, der sich noch in der Ausbildung befindet und damit Zweifel an der Zahlungsfähigkeit bestehen. Allerdings muss objektiv feststehen, dass der neue Mieter die Miete nicht zahlen kann. Auch bei Fortsetzung des Mietvertrages mit den Erben hat der Vermieter einen Monat für die ordentliche Kündigungszeit, nachdem er vom Tod seines Mieters erfahren hat und davon

Kenntnis erlangt hat, dass das Mietverhältnis mangels eintretender Personen mit den Erben fortgesetzt wird. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung durch den Vermieter besteht aber dann nicht, wenn Mitmieter vorhanden waren. Denn dann wird der bisherige Mietvertrag weitergeführt, nur ohne den Verstorbenen.

An wen kann der Vermieter sich wenden, wenn der verstorbene Mieter ihm noch Geld schuldet?

Der Vermieter kann sich zum einen an die Erben wenden, wenn der verstorbene Mieter dem Vermieter noch Geld schuldet. Zum anderen kann der Vermieter dieses Geld von seinem neuen Mieter verlangen. Der neue Mieter hat dann einen Anspruch gegenüber den Erben, dass diese ihm dieses Geld erstatten.

Wie muss der Vermieter nach dem Tod eines alleinstehenden Mieters vorgehen?

Nach dem Tod eines alleinstehenden Mieters muss der Vermieter nach den Erben des Mieters suchen. Die Suche gestaltet sich oft schwierig – ist aber notwendig. Der Vermieter kann sonst nicht kündigen oder noch offene Mieten einfordern. Unter Umständen können die Nachbarn bei der Suche nach den Erben helfen. Kennen auch die Nachbarn die Erben nicht, sollte man sich an das zuständige Nachlassgericht wenden. Zuständiges Nachlassgericht ist das Amtsgericht am letzten Wohnsitz des Mieters. Bestellt dieses einen Nachlasspfleger, erhält der Vermieter den benötigten Ansprechpartner. An diesen kann die Kündigung adressiert werden. Außerdem kann der Vermieter sich an den Nachlasspfleger wegen noch offener Mieten wenden.

Was passiert, wenn keine Erben vorhanden sind?

Ist kein Erbe vorhanden oder schlagen alle Erben die Erbschaft aus, erbt letztlich der Staat. Der Staat kann die ihm als gesetzlichem Erben angefallene Erbschaft nicht ausschlagen. Die Haftung des Staates ist allerdings auf den Nachlass beschränkt. Die Kündigung kann gegenüber dem Nachlasspfleger erklärt werden.

Was passiert, wenn die Schulden des Mieters seinen Nachlass übersteigen?

Übersteigen die Schulden des Verstorbenen seinen Nachlass, wird meist ein Nachlassinsolvenzverfahren beantragt. Auch in diesem Fall ist die Haftung auf den Nachlass beschränkt, die Erben haften also nicht mit ihrem eigenen Vermögen für die Schulden des Verstorbenen. In diesem Fall muss der Vermieter seine Forderungen, die bis zum Tod des Mieters entstanden sind, zur Insolvenztabelle anmelden, wozu er vom Nachlassverwalter in der Regel auch aufgefordert wird. Da aber unter anderem die Kosten der Nachlassverwaltung und der Bestattung des Erblassers bedient werden, besteht meist nur Hoffnung auf eine geringe Zahlung der Mietschulden.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zu den Rechtsfolgen durch den Tod des Mieters haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.