



Tod des Mieters

Teil 2 - Nachlasspflegschaft

• Worum geht es?

Stirbt ein Mieter während des Mietverhältnisses stellt sich natürlich die Frage, wie es mit dem Mietvertrag weitergeht. Dieser endet nicht. Im ersten Teil dieses Infoblattes haben wir Sie über die Rechtsfolgen bei Eintritt bzw. Fortsetzung des Mietvertrages für bestimmte Personenkreise informiert. In diesem Teil informieren Sie, was zu tun ist, wenn keine anderen Personen in das Mietverhältnis eintreten und keine Erben bekannt sind.

• Der Regelfall: Erbschaft

In einer Vielzahl von Sachverhalten treten Erben (zumeist Angehörige) das Erbe an. Ist dies der Fall, so treten die Erben in die Rechtsposition des verstorbenen Mieters ein. Das Mietverhältnis wird mit diesen fortgesetzt. Doch was passiert in dem Fall, in dem (potentielle) Erben bislang nicht bekannt sind?

• Antrag auf Nachlasspflegschaft

In diesen Fällen kann (durch den Vermieter) ein Antrag auf Nachlasspflegschaft beim Amtsgericht gestellt werden. Sachlich zuständig ist das Nachlassgericht mit Sitz am zuständigen Amtsgericht. Örtlich zuständig ist hier das Amtsgericht am Wohnsitz des verstorbenen Mieters. Im Rahmen des Antrags sollte bereits mitgeteilt werden, ob offene Verbindlichkeiten des vormaligen Mieters bestehen (z.B. Mietschulden) und ob die Absicht besteht, das Mietverhältnis zu kündigen.

• Ablauf und Rechtsfolgen des Antrags

Das zuständige Nachlassgericht wird dann versuchen, vorhandene Erben zu ermitteln. Der Umfang der Ermittlungen richtet sich dabei nach dem pflichtgemäßen Ermessen des Nachlassgerichts und kann einige Zeit in Anspruch nehmen. Hat das Nachlassgericht einen Erben ermittelt, so wird dieser aufgefordert, binnen einer Frist von sechs Wochen mitzuteilen, ob er das Erbe ausschlagen möchte. Tut er dies nicht, tritt der Erbe in die Rechtsposition des vormaligen Mieters ein. Wird das Erbe ausgeschlagen und kann kein weiterer Erbe ausfindig gemacht werden, so erbt der Staat. Dieser haftet für Verbindlichkeiten des Mieters (Mietschulden, Renovierungskosten, etc.) jedoch nur bis zur Höhe, bis zu der Vermögenswerte des Verstorbenen vorhanden sind.