



Tod des Mieters

Teil 1 - Quo vadis Mietvertrag?

• Worum geht es?

Es ist der natürliche Lauf der Dinge: ein Mieter stirbt während des Mietverhältnisses. Neben den persönlichen Umständen muss natürlich auch geklärt werden, wie es mit dem bestehenden Mietvertrag weitergeht. Dieser endet mit dem Tod des Mieters indes nicht. Es kommt auf die jeweilige Konstellation an, wer Rechtsnachfolger des verstorbenen Mieters wird.

• Die unterschiedlichen Konstellationen der Rechtsnachfolge

Mehrere Mieter: Besteht das Mietverhältnis mit mehreren Mietern, so wird das Mietverhältnis bei Tod eines Mieters mit den verbleibenden Mietern unverändert fortgesetzt.

Ehegatten/Lebenspartner: Stirbt der Mieter, so treten Ehegatten oder Lebenspartner, die mit dem Verstorbenen in einem Haushalt gelebt haben, in das Mietverhältnis ein.

Kinder/Angehörige: Stirbt der Mieter, so treten ebenso dessen Kinder oder Angehörige, die mit dem Verstorbenen in einem Haushalt gelebt haben, in das Mietverhältnis ein.

• Rechtsfolgen auf Mieterseite

Erklären die vorgenannten Personen binnen eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter gegenüber, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Die eintretenden Mieter können das Mietverhältnis im Übrigen regulär mit der gesetzlichen, dreimonatigen Frist kündigen.

• Rechtsfolgen auf Vermieterseite

Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt der vorgenannten Personen in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt. Dies wird grundsätzlich dann anzunehmen sein, sofern die Zahlungsunfähigkeit des neuen Mieters droht.

• Exkurs: Rechtsfolgen bei Fortsetzung mit Erben

Treten beim Tod des Mieters keine der vorgenannten Personen in das Mietverhältnis ein, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. In diesem Fall ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind.