



Informationen zum Mietrecht: Tod des Mieters

Zum Thema „Tod des Mieters“ ist Folgendes zu beachten:

1. Eintritts- und Fortsetzungsrechte bei Tod des Mieters

Stirbt der Mieter Ihrer Wohnung, so sind Ehegatten und Familienangehörige berechtigt, in den Mietvertrag einzutreten und ihn fortzusetzen. Dies gilt auch für die mitwohnenden Partner nichtehelicher Lebensgemeinschaften ohne Rücksicht auf deren Geschlecht und für eingetragene Lebenspartner (siehe hierzu das Flugblatt „Eingetragene Lebenspartnerschaften und Mietrecht“). Das Eintrittsrecht besteht darüber hinaus für Personen, die mit dem Mieter in einem auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt leben. Gemeint ist damit eine Haushaltsgemeinschaft, die über eine bloße Wirtschafts- und Wohngemeinschaft hinausgeht und in der jemand mit dem Mieter dauerhaft besonders eng verbunden ist (zum Beispiel auch Lebensgemeinschaften zweier alter Menschen, die dauerhaft füreinander eintreten wollen).

Andere Familienangehörige, die mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt führten, treten in das Mietverhältnis nur ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dies trifft auch für Personen zu, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führten.

2. Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den Erben

Ergeben sich keine Eintritts- und Fortsetzungsrechte, so wird das Mietverhältnis mit den Erben des verstorbenen Mieters fortgesetzt. Problematisch ist immer wieder die Fortsetzung und die Abwicklung des Mietverhältnisses bei unbekanntem Erben. Zur Ermittlung der Erben sind Nachforschungen beim Nachlassgericht, beim Standesamt sowie bei Nachbarn und dem sonstigen Freundeskreis des Verstorbenen anzustellen. Bleibt der Erbe unbekannt, so muss eine Nachlasspflegschaft beantragt werden (§ 1960 BGB), damit so ein Adressat für die Abwicklung des Mietverhältnisses geschaffen werden kann.

3. Kündigung gegenüber nicht in der Wohnung lebenden Erben

Als Vermieter können Sie den Mietvertrag gegenüber dem Erben des verstorbenen Mieters, der seinen Lebensmittelpunkt nicht in der Wohnung des verstorbenen Mieters hatte, unter erleichterten Voraussetzungen kündigen. So können Sie den Erben mit gesetzlicher Frist innerhalb eines Monats kündigen, nachdem Sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass niemand mit Ihnen das Mietverhältnis fortsetzt oder als Dritter in das Mietverhältnis eintritt. Sie müssen für diese Kündigung kein besonderes berechtigtes Interesse darlegen.

4. Serviceleistungen

Im Rahmen dieses Flugblattes kann nur auf das Notwendigste hingewiesen werden. Insbesondere bei Abwicklung des Mietverhältnisses im Falle unbekannter Erben sollten Sie die Beratung Ihres Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergevereins in Anspruch nehmen.

Nutzen Sie den Service unserer Organisation!



Haus & Grund[®]
Deutschland

verantwortlich: Haus & Grund Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net (Wa. 11/03)