



Der Mieter stirbt – was nun?

Darf der Vermieter die Wohnung nach dem Tod des Mieters betreten?

Nein, der Vermieter darf die Wohnung nach dem Tod des Mieters nicht eigenmächtig betreten. Auch ist es ihm untersagt, dass er sich nach dem Tod des Mieters selbstständig Zutritt zu der Wohnung verschafft und diese leer räumt. Der Mietvertrag endet also nicht automatisch, wenn der Mieter stirbt.

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, mit dem verstorbenen Mieter eng verbundene Personen schützt das Gesetz vor einem plötzlichen Wohnungsverlust durch den Tod des Mieters. Stirbt der Mieter, regelt das Gesetz aus diesem Grund, dass der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt hat, mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis eintritt. Dasselbe gilt für den eingetragenen Lebenspartner. Hat der Mieter nur mit seinen Kindern in der Wohnung gelebt, treten die Kinder in das Mietverhältnis ein. Auch andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, treten mit dem Tod des Mieters neben den Kindern in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben.

Sind diese Personen dazu verpflichtet, den Mietvertrag fortzusetzen?

Nein, die genannten Personen haben einen Monat lang Zeit, sich zu überlegen, ob sie den Mietvertrag fortsetzen möchten. 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. Jeder, der mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis eintritt, kann auch alleine für sich entscheiden, ob er den Mietvertrag fortsetzen möchte. Macht eine der genannten Personen von diesem Recht Gebrauch, kommt es für den Vermieter darauf an, ob es noch weitere Personen gibt, die mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis eintreten.

Darf der Vermieter kündigen, wenn er nun mit einer dieser Personen einen Mietvertrag hat?

Ja, wenn in dieser Person ein wichtiger Grund vorliegt. Dieser Grund muss so beschaffen sein, dass er dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf Grund von Umständen unzumutbar macht, die in der Person des Mieters liegen. Dieses Kündigungsrecht muss innerhalb von einem Monat ausgeübt werden. Die Frist beginnt, sobald der Vermieter erfahren hat, dass er nun einen Mietvertrag mit einer dieser Personen hat. Der Vermieter muss dabei eine Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten.

Was passiert, wenn niemand in den Mietvertrag eintritt?

Tritt niemand mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wird das Mietverhältnis mit den Erben fortgesetzt. Der Vermieter hat das Recht, das Mietverhältnis mit den Erben zu kündigen. Für die Kündigung des Mietvertrags mit den Erben braucht der Vermieter keinen Kündigungsgrund. Der Vermieter muss eine Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten.

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.

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.