



## Tod des Mieters beim Wohnraummietverhältnis

Im Falle des Todes eines Mieters sind viele Vermieter sehr unsicher bezüglich der eintretenden Rechtsfolgen. Bei Wohnraummietverhältnissen gelten die folgenden Ausführungen, die in den §§ 563 bis 564 BGB geregelt sind:

### 1. Es sind fortsetzungsberechtigte Mieter vorhanden

Sind mehrere Personen Mieter und stirbt einer von ihnen, so wird das Mietverhältnis mit dem oder dem überlebenden Mieter fortgesetzt. Die überlebenden Mieter sind berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem Sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen.

### 2. Es sind keine fortsetzungsberechtigten Mieter vorhanden

Sind keine fortsetzungsberechtigten Mieter vorhanden, haben folgende Personen das Recht, in den Mietvertrag einzutreten:

- der Ehegatte
- der Lebenspartner
- die im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder des verstorbenen Mieters
- andere Familienangehörige, die mit dem verstorbenen Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben,
- andere Personen, die mit dem verstorbenen Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben.

**Wichtig:** Die genannten Personen sind nicht alle auf einmal eintrittsberechtigt, sondern es besteht die im Gesetz festgelegte Rangfolge: von allen anderen sind der Ehepartner oder der Lebenspartner des verstorbenen Mieters eintrittsberechtigt. Tritt der Ehepartner nicht ein, treten die Kinder, die mit dem verstorbenen Mieter in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben, in den Mietvertrag ein. Tritt der Lebenspartner in das Mietverhältnis ein, treten neben ihm auch die Kinder des verstorbenen Mieters in den Mietvertrag ein. Andere Familienangehörige oder Personen, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, treten dann in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehepartner oder Lebenspartner eintreten.

### 3. Wie funktioniert der Eintritt?

Der Eintritt in den Mietvertrag erfolgt von Gesetzes wegen, bedarf also keines Zutuns der berechtigten Person. Der Eintritt kann jedoch rückgängig gemacht werden. Dazu

muss die betreffende Person innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt hat, dem Vermieter gegenüber erklären, dass die den Mietvertrag nicht fortsetzen will.

**4. Kündigungsrecht des Vermieters bei wichtigem Grund in der eintrittsberechtigten Person**

Liegt in der eintrittsberechtigten Person ein wichtiger Grund vor, steht dem Vermieter das Recht zur außerordentlichen Kündigung innerhalb eines Monats mit der gesetzlichen Frist zu. Die Frist beginnt mit der Kenntnis des Eintritts in den Mietvertrag. Der wichtige Grund muss in der eintrittsberechtigten Person oder den damit zusammenhängenden Umständen liegen (Beispiel: Beruf Schlagzeuger, Posaunist, Drogenabhängigkeit, persönliche Feindschaft zwischen Mieter und Vermieter).

**5. Es sind keine fortsetzungsberechtigten Mieter und keine eintrittsberechtigten Personen vorhanden**

In diesem Fall wird das Mietverhältnis mit dem oder den Erben fortgesetzt. Erbe und Vermieter sind jedoch berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Frist beginnt mit der Kenntnis vom Tod des Mieters und der Kenntnis darüber, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis bei dessen Fortsetzung mit anderen Personen nicht gewollt ist. Neu ist, dass der Vermieter kein berechtigtes Interesse mehr zur Kündigung benötigt. Dies findet sich wieder in § 580 BGB.

U. Mecke