



FRANK HARTMANN

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Was passiert beim Tod des Mieters?

Der Tod des Mieters beendet einen Wohnraummietvertrag nicht automatisch. Für Wohnraummietverhältnisse regeln die §§ 563 ff. BGB den möglichen Wechsel der Vertragsparteien.

Lebten mehrere Personen gemeinsam als Mieter, läuft das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern weiter.

Bei Einzelmietern tritt in einer gesetzlich festgelegten Rangfolge der Ehegatte oder Lebenspartner, danach Kinder und weitere Haushaltsangehörige in das Mietverhältnis ein, wenn ein gemeinsamer Haushalt geführt wurde.

Eintrittsberechtigte können innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod erklären, dass sie nicht fortsetzen wollen; dann gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Der Vermieter kann gegenüber diesen nur unter engen Voraussetzungen außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen, wenn ein wichtiger Grund in der Person des Eingetretenen vorliegt.

Tritt niemand ein und wird nicht mit überlebenden Mietern fortgesetzt, läuft der Vertrag mit dem Erben weiter.

Hier besteht für beide Seiten ein Sonderkündigungsrecht innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod, gekündigt wird mit der gesetzlichen Frist.

Die Haftung für Mietzahlungen ist ebenfalls zweigeteilt. Für Verbindlichkeiten, die bis zum Tod entstanden sind, haften Eingetretene oder überlebende Mieter neben dem Erben als Gesamtschuldner.

Für die Zeit nach dem Tod schuldet der neue Vertragspartner die laufende Miete, bis eine wirksame Beendigung eintritt. Bei Fortsetzung mit dem Erben bleibt die Forderung typischerweise Nachlassverbindlichkeit im Sinne des § 1967 BGB.

Bei Räumung und Rückgabe ist zu unterscheiden zwischen vertraglicher Rückgabepflicht und tatsächlicher Besitzlage.

Nach Beendigung muss die Wohnung herausgegeben werden. Kommt es zu keiner freiwilligen Rückgabe, kann der Vermieter Herausgabe gerichtlich durchsetzen; je nach Konstellation richtet sich der Anspruch gegen den Vertragspartner und gegebenenfalls gegen Dritte, die den Besitz ausüben. In der Praxis ist deshalb früh zu klären, wer Schlüssel besitzt, wer tatsächlich in der Wohnung lebt und wer Erklärungen wirksam abgeben kann.