

---

## Haus & Grund Worms-Alzey informiert zum Thema:

### MietR: Tod des Mieters

---

18.013

#### Der Tod des Mieters ohne Erben - der Supergau

Unsere Lebensformen haben sich geändert. Dazu gehört es leider auch, dass Menschen ohne direkte Angehörige versterben oder die Annahme der Erbschaft ausgeschlagen wird, weil die Altersrente gering ist und gerade zum Leben reicht, so dass finanzielle Rücklagen nicht vorhanden sind. Aber der Reihe nach müssen wir folgende Konstellationen unterscheiden:

#### Fall 1: Es verstirbt einer von mehreren Mietern:

Sind weitere Personen neben dem Verstorbenen bereits gemeinsam mit ihm Mitmieter gewesen, so wird das Mietverhältnis alleine mit dem überlebenden Partner als Mieter gem. § 563 a BGB fortgesetzt. Mitmieter ist, wer den Mietvertrag mit unterzeichnet hat.

#### Fall 2: Der verstorbene Mieter hatte einen Mitbewohner, der kein Mitmieter war:

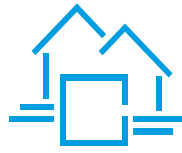
Der Mitbewohner (Ehegatte, Kinder, Lebenspartner, andere Familienangehörige) tritt Kraft Gesetzes in das Mietverhältnis ein, braucht also gegenüber dem Vermieter keinerlei Erklärungen abgeben. Er hat aber das Recht innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod dem Vermieter gegenüber zu erklären, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will. Jeder Mitbewohner muss die Erklärung für sich gesondert abgeben. Dann treten die Erben in das Mietverhältnis ein.

Der Vermieter hat gegenüber dem Eintrittsrecht des Mitbewohners jedoch ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht mit gesetzlicher Frist, sofern ein wichtiger Grund in der Person des Eintrittsberechtigten vorliegt (§ 563 Abs. 4 BGB). Wichtige Gründe sind: ● mehrmonatige Verschweigen des Todes des Mieters; ● persönliche Feindschaft zwischen Vermieter und Eintretendem; ● rechtliche oder tatsächliche Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Eintretendem; ● Störung des Hausfriedens; ● gewerbliche Nutzung der Wohnung.

#### Fall 3: Der verstorbene Mieter hat Erben:

Der Erbe ist der Rangfolge nach allen Eintrittsberechtigten gemäß § 563 BGB und auch dem überlebenden Mieter gemäß § 563 a BGB gegenüber nachrangig. Mit dem Tod des Mieters geht der Mietvertrag (wie die gesamte Erbschaft) mit allen Rechten und Pflichten kraft Gesetzes auf die Erben über. Hat der Verstorbene alleine in der Wohnung gelebt, können sowohl der Vermieter als auch die Erben den Mietvertrag innerhalb eines Monats mit der gesetzlichen Frist (drei Monate) kündigen (§ 564 BGB). Dabei gilt, dass die Kündigung von allen Vermietern an alle Erben und umgekehrt ausgesprochen werden muss. Diese Frist läuft ab Kenntnis von dem Todesfall. Das Sonderkündigungsrecht gilt nur für Wohnraummietverträge.

Der Erbe kann die Annahme ohne Begründung ausschlagen. Die Ausschlagung muss gegenüber dem Nachlassgericht erfolgen und muss öffentlich beglaubigt sein und innerhalb von 6 Wochen erfolgen.



Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in welchem der Erbe Kenntnis von der Erbschaft erlangt. Die während dieses Schwebezustandes ausgesprochene Kündigung bleibt trotz einer späteren Ausschlagung wirksam.

#### **Fall 4:** Der verstorbene alleinige Mieter hat keine bzw. keine bekannten Erben:

Verstirbt der Mieter, ist der Mietvertrag nicht automatisch beendet, sondern wird mit den Erben fortgesetzt. Nach § 564 BGB kann der Vermieter ab Kenntnis des Todes des Mieters (und Kenntnis des fehlenden Eintritts eines Dritten in das Mietverhältnis gem. Fall 1 und Fall 2) den Mietvertrag außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Das setzt voraus, dass der Erbe auch bekannt ist, denn wesentliche Wirksamkeitsvoraussetzung einer Kündigung ist der Zugang der Kündigung beim Empfänger und an wen soll der Vermieter die Kündigung zustellen, wenn der Erbe nicht bekannt ist?

Die letzte Möglichkeit des Vermieters bei fehlendem und/oder nicht bekanntem Erben ist dann der Antrag auf Einsetzung eines Nachlasspflegers beim zuständigen Amtsgericht gemäß § 1960 ff BGB. Das Procedere dauert in der Praxis aber viele Monate, da das Amtsgericht zunächst prüft, ob Erben vorhanden sind. Der rechtssichere Weg der Kündigung bei unbekanntem Erben ist die Bestellung eines Nachlasspflegers. Andernfalls kann der Vermieter die Wohnung nicht räumen, da immer die Gefahr besteht, dass ein möglicher Erbe eine Räumung wegen verbotener Eigenmacht (§ 861 BGB) angreift und Schadensersatz geltend macht.

#### **Exkurs:** Räumung der Wohnung zur Selbsthilfe:

Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter stellen eine unerlaubte Selbsthilfe (§ 229 BGB) dar. Das gilt selbst dann, wenn der gegenwärtige Aufenthaltsort des Mieters unbekannt und ein vertragliches Besitzrecht des Mieters infolge Kündigung entfallen ist. Das gilt natürlich auch beim Tod des Mieters. Der Vermieter muss sich stets einen Räumungstitel beschaffen und aus diesem vorgehen. Übt ein Vermieter stattdessen im Wege einer sogenannten "kalten" Räumung eine verbotene Selbsthilfe, ist er gemäß § 231 BGB verschuldensunabhängig zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Von dieser Ersatzpflicht wird insbesondere eine eigenmächtige Entsorgung der in der Wohnung vorgefundenen Gegenstände erfasst. Denn den Vermieter, der eine Wohnung ohne Vorliegen eines gerichtlichen Titels in Besitz nimmt, trifft für die darin befindlichen Gegenstände eine Obhutspflicht. Kommt er dieser Pflicht nicht in ausreichendem Maße nach, muss er die Behauptung des Mieters widerlegen, dass bestimmte Gegenstände bei der Räumung abhanden gekommen oder beschädigt worden seien, und beweisen, dass sie einen geringeren Wert hatten als vom Mieter behauptet.

**Lösung:** Denkbar ist jedoch, dass sich der Vermieter vom Mieter bevollmächtigen lässt, die Wohnung für den Fall zu räumen, dass kein Mitmieter, kein Mitbewohner und kein Erbe vorhanden ist. Wegen der Gefahr der Unwirksamkeit einer solchen Regelung oder der Haftung des Vermieters muss bei dem Inhalt solcher Bevollmächtigungen sehr zurückhaltend und in verhältnismäßigem Umfang Gebrauch gemacht werden, also Einlagerung statt Entsorgung, fotografische Dokumentation statt Erstellung eines Hausratsverzeichnisses, worauf nicht verzichtet werden sollte. Treffen Sie daher in Ermangelung einer vertraglichen Regelung mit dem Mieter folgende Vereinbarung:



## Zusatzvereinbarung

zum Mietvertrag vom .....

Zwischen

.....

als Vermieter

und

.....

als Mieter

besteht ein Mietverhältnis bezüglich einer Wohnung gem. Mietvertrag vom .....

Dazu treffen die Vertragsparteien für den Fall des Versterbens des Mieters folgende Vereinbarung:

Im Fall des Ablebens eines von mehreren Mietern besteht das Mietverhältnis mit dem verbleibende Mieter (§ 563a BGB) fort.

Im Fall des Ablebens des Mieters treten bisherige Mitbewohner (§ 563 BGB) automatisch in das Mietverhältnis ein.

Im Fall des Ablebens des alleinigen Mieters kann sich der Vermieter an:

Name

\_\_\_\_\_

Anschrift

\_\_\_\_\_

wenden.

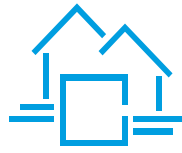
## Vollmacht

Setzen weder Mitmieter gem. § 563a BGB noch Mitbewohner im Sinne von § 563 BGB noch Erben gem. § 564 BGB das Mietverhältnis fort, bevollmächtigt der Mieter den Vermieter im Fall seines Ablebens, die Wohnung zu räumen und den Hausrat einzulagern, sofern ein Zahlungsrückstand von zwei Monatsmieten entstanden ist und sich innerhalb von zwei Monaten nach dem Ableben des Mieter kein Erbe oder Nachlasspfleger zur Regelung des Mietverhältnisses gemeldet hat. Die Vollmacht gilt über den Tod hinaus. Von dem Hausrat sind vor der Räumung Fotos zu fertigen. Von der Erstellung eines Hausratverzeichnisses ist der Vermieter befreit.

....., den .....

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## Gesetzliche Regelungen:

### **§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters**

- (1) Der Ehegatte oder Lebenspartner, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein.
- (2) Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner eintritt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.
- (3) Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 210 entsprechend. Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.
- (4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.
- (5) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters oder solcher Personen, die nach Absatz 1 oder 2 eintrittsberechtigt sind, ist unwirksam.

### **§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern**

- (1) Sind mehrere Personen im Sinne des § 563 gemeinsam Mieter, so wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt.
- (2) Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.
- (3) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil der Mieter ist unwirksam.

### **§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung**

- (1) Die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Im Verhältnis zu diesen Personen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Hat der Mieter die Miete für einen nach seinem Tod liegenden Zeitraum im Voraus entrichtet, sind die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung der Miete ersparen oder erlangen.
- (3) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 551 eine Sicherheitsleistung verlangen.

### **§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung**

Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 563a fortgesetzt, 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.