

## Das Mietverhältnis beim Tod des Mieters

Stirbt ein Mieter, stehen der Vermieter einerseits und die Angehörigen des Mieters bzw. dessen Lebenspartner oder Personen, mit denen der Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt hat andererseits, häufig vor dem Problem, welche Rechtsfolgen der Tod des Mieters nach sich zieht.

Gem. den §§ 564, 1922 BGB wird das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters grundsätzlich mit dessen Erben fortgesetzt. In einem solchen Fall sind jedoch Vermieter und Mieter berechtigt, innerhalb eines Monats das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen. Diese Monatsfrist beginnt zu dem Zeitpunkt, wo sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis gem. § 563 BGB oder dessen Fortsetzung gem. § 563 a BGB nicht erfolgt sind. Die gesetzliche Frist bestimmt sich nach § 573 d BGB. Danach ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

Soweit der Mieter jedoch mit einem Ehegatten, Lebenspartner, Familienangehörigen oder einer sonstigen Person auf Dauer in der Wohnung gelebt und einen gemeinsamen Haushalt geführt hat, ergibt sich aus den §§ 563, 563 a BGB ggfs. eine Sonderrechtsnachfolge. Gem. § 563 BGB treten der Ehegatte oder der Lebens**partner**, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt hat, in das Mietverhältnis ein. Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese in das Mietverhältnis ein, sofern nicht der Ehegatte eintritt. Lebens**partner** und Kinder treten gleichrangig in das Mietverhältnis ein. Kinder, andere Familienangehörige und Lebens**gefährten**, die mit dem Mieter auf Dauer einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, treten gleichrangig in das Mietverhältnis ein, wenn ein Ehegatte oder Lebens**partner** fehlt oder den Eintritt ablehnt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben. Lebenspartner sind solche gleichgeschlechtliche Personen, die nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) eine Lebenspartnerschaft wirksam begründet haben.

Der Eintritt der vorstehend aufgeführten Personen in das Mietverhältnis gilt indes als nicht erfolgt, wenn diese Personen innerhalb eines Monats nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, gegenüber dem Vermieter erklären, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Anders als bei der Kündigung eines Mietverhältnisses, die durch **sämtliche** Mieter erfolgen muss, kann die Erklärung, das Mietverhältnis nicht fortsetzen zu wollen, durch jeden Mieter mit Wirkung nur für sich selbst vorgenommen werden.

Dem Vermieter steht gegenüber dem eingetretenen Mieter das Recht zu, das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist außerordentlich zu kündigen, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt. Die Kündigung muss innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, erfolgen. Ein wichtiger Grund ist beispielsweise die Überbeanspruchung bzw. Überbelegung der Mietsache, die Beeinträchtigung anderer Mieter, ein Verstoß gegen ein Wettbewerbsverbot oder die Unzuverlässigkeit des Eintretenden.

Stirbt einer von mehreren Mietern im Sinne von § 563 BGB wird das Mietverhältnis mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Die überlebenden Mieter haben aber das Recht, das Mietverhältnis außerordentlich mit gesetzlicher Frist innerhalb eines Monats zu kündigen, nachdem sie vom Tode des Mieters erfahren haben, 563 a BGB. Die in das Mietverhältnis eintretenden oder es fortsetzenden Personen haften neben den Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Im Innenverhältnis haften indes die Erben allein.

Schwierig kann die Situation beim Tode des Mieters dann werden, wenn dem Vermieter die Erben nicht bekannt sind und er auch nicht weiß, ob der Mieter ein Testament errichtet hat oder gesetzliche Erbfolge eingetreten ist. Hier helfen nur Ermittlungen beim Nachlassgericht, dem Standesamt und evtl. auch bei Nachbarn und im Freundeskreis des verstorbenen Mieters. Beim Nachlassgericht wird eine Nachlasskartei geführt. Unter Angabe des vollständigen Namens, des Geburtsdatums und der letzten Anschrift des verstorbenen Mieters kann hier eine formlose Anfrage gestellt werden, ob Erben bekannt sind. Auch beim Standesamt können unter Darlegung des berechtigten Interesses (Mieter gestorben, Mieten laufen weiter, unbekannte Erben) eine Abschrift der Sterbeurkunde beantragt und gleichzeitig zur Ermittlung der gesetzlichen Erbfolge angefragt werden, ob Abkömmlinge des verstorbenen Mieters bekannt sind.

Sind die Erben nicht bekannt, scheidet eine Kündigung regelmäßig daran, dass sie zu ihrer Wirksamkeit der Zustellung an alle Erben bedarf. Ist einer von mehreren Erben bekannt, so kann dieser als Notgeschäftsführer gem. § 2038 Abs. 2 BGB die Kündigung für alle Erben vornehmen. Findet sich niemand, der für den Nachlass des verstorbenen Mieters handeln kann, bleibt nur der Weg eine Nachlasspflegschaft nach § 1960 BGB beim Amtsgericht zu beantragen und dem zu estellenden Nachlasspfleger die Kündigung zuzustellen, da eine öffentliche Zustellung nach § 132 Abs. 2 BGB wegen des Todes des Mieters nicht möglich ist.