

Ihr Mieter ist gestorben– achten Sie jetzt auf diese Punkte

Wenn Sie Ihre Eigentumswohnung vermietet haben und Ihr Mieter verstirbt, stellt sich für Sie die Frage, wie es nun weitergeht: Bekommen Sie die Wohnung jetzt zurück? Wer räumt die Wohnung leer? Wer zahlt Ihnen eventuell bestehende Rückstände? Natürlich möchten Sie in so einem Fall nicht, dass sich Rückstände anhäufen, von denen Sie nicht wissen, ob sie jemals beglichen werden. Daher ist es wichtig für Sie, die Situation zeitnah rechtlich zu klären. Welche Möglichkeiten Ihnen zur Verfügung stehen, wenn Ihr Mieter verstorben ist, erläutert Ihnen dieser Beitrag.

Der Tod Ihres Mieters führt nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses. Daher dürfen Sie die Wohnung, auch wenn Ihr verstorbener Mieter dort allein gelebt hat, weder betreten noch leerräumen und auch nicht weitervermieten. Wie das Mietverhältnis nach dem Tod Ihres Mieters rechtlich zu beurteilen ist, hängt von folgenden Fragen ab, die Sie zunächst klären müssen:

- War der Verstorbene alleiniger Mieter oder gibt es weitere Mieter?
- Hat er allein in der Wohnung gewohnt oder gibt es Personen, die mit ihm gelebt haben, ohne Mieter zu sein?
- Und schließlich: Gibt es Erben?

#### **Mit Mitmietern wird das Mietverhältnis fortgesetzt**

Haben Sie den Mietvertrag mit mehreren Mietern abgeschlossen, setzt sich das Mietverhältnis automatisch mit diesen Mietern fort (§ 536a BGB). Sonstige Erben des Mieters treten dann nicht in das Mietverhältnis ein.

Daher können Sie die Begleichung eventuell bestehender Mietrückstände von den verbleibenden Mietern verlangen. Das gilt übrigens auch, wenn diese einfach ohne Kündigung aus der Wohnung ausgezogen sind.

Die verbleibenden Mieter haben das Recht, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie von dem Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, zu kündigen (§ 563a Abs. 2 BGB). Ihnen als Vermieter steht dann kein Sonderkündigungsrecht zu. Da Sie den Mieter bereits beim Abschluss des Mietvertrags als solchen akzeptiert haben, können Sie nur kündigen, wenn ein gesetzlicher Kündigungsgrund vorliegt, wie beispielsweise Eigenbedarf oder gravierende Pflichtverletzungen des Mieters.

#### **Haushaltsangehörige treten in das Mietverhältnis ein**

War der Verstorbene alleiniger Mieter, lebte aber mit anderen Personen, etwa Familienangehörigen oder Lebensgefährten in der Wohnung, treten diese Personen in das Mietverhältnis ein (§ 563 BGB). Allerdings werden nicht alle Haushaltsangehörige Ihre neuen Mieter. Das Gesetz legt insoweit eine Rangfolge fest.

Lebte der verstorbene Mieter beispielsweise mit seiner Lebenspartnerin und den gemeinsamen Kindern in der Wohnung, wird die Lebenspartnerin, nicht dagegen die Kinder zu Ihrer neuen Mieterin. Als solche haftet sie dann für alle Forderungen aus dem Mietverhältnis – auch für Rückstände, die noch zu Lebzeiten des verstorbenen Mieters entstanden sind.

#### *i Keine isolierte Kündigung von Stellplätzen durch den neuen Mieter*

Das bestehende Mietverhältnis geht so wie es ist auf den neuen Mieter über, unabhängig davon, ob dies der verbleibende oder neu eintretende Mieter/Erbe ist. Haben Sie also zusammen mit der Wohnung einen Pkw-Stellplatz vermietet, geht dieser auch dann zusammen mit der Wohnung auf den (neuen) Mieter über. Wenn dieser ihn nicht benötigt, weil er kein Auto hat, ist eine isolierte Kündigung insoweit nicht möglich (BGH, Urteil v. 15.01.20, Az. XII ZR 46/19).

### **Sonderkündigungsrecht des Vermieters bei Eintritt**

Tritt ein Haushaltsangehöriger des Verstorbenen in das Mietverhältnis ein, steht Ihnen als Vermieter ein Sonderkündigungsrecht zu. Sie haben dann das Recht, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen (§ 563 Abs. 4 BGB).

Ein wichtiger Grund kann beispielsweise in einer persönlichen Feindschaft zwischen dem neuen Mieter und Ihnen oder anderen Hausbewohnern liegen. Aber auch die objektive Vermutung, dass es durch den neuen Mieter zu Störungen des Hausfriedens kommt, stellt einen wichtigen Kündigungsgrund dar. Daher können Sie von Ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen, wenn der neue Mieter bereits durch erhebliche Lärmbelästigungen auffällig geworden ist.

Allein Ihre Befürchtung, der neue Mieter könne aufgrund seiner geringen Leistungsfähigkeit die Miete nicht zahlen, stellt dagegen keinen wichtigen Kündigungsgrund dar (BGH, Urteil v. 31.01.18, Az. VIII ZR 105/17). In diesem Fall steht Ihnen ein Recht zur Kündigung erst dann zu, wenn es tatsächlich zu den befürchteten Rückständen gekommen ist.

*i Achtung: Es gibt eine kurze Kündigungsfrist!*

Wenn ein wichtiger Grund zur Kündigung des Mietverhältnisses mit dem eingetretenen Mieter besteht, müssen Sie sich beeilen. Ihre Kündigung ist nämlich nur zum Ablauf des Kalendermonats zulässig, in dem Sie von dem endgültigen Eintritt des neuen Mieters erfahren. Machen Sie von Ihrem Kündigungsrecht Gebrauch, endet das Mietverhältnis 3 Monate später zum Ende des Monats (§ 573d Abs. 2 BGB).

Wenn Sie also am 17.09.2021 erfahren, dass die Lebensgefährtin Ihres Mieters in das Mietverhältnis eintritt, können Sie das Mietverhältnis bei Bestehen eines wichtigen Kündigungsgrundes bis zum 30.09.2021 kündigen. Das Mietverhältnis endet dann zum 31.12.2021.

### **Eintretender hat ein Widerspruchsrecht**

Ein eintrittsberechtigter Haushaltsangehöriger wird kraft Gesetzes zum neuen Mieter. Er hat allerdings das Recht, seinem Eintritt innerhalb eines Monats, nachdem er vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt hat, zu widersprechen. Macht der Eintrittsberechtigte innerhalb dieser Frist von seinem Widerspruchsrecht Gebrauch, wird er so behandelt, als ob er nie Mieter geworden wäre. Dann können Sie eventuell bestehende Rückstände nicht von ihm verlangen und müssen sich auf die Suche nach möglichen Erben machen.

Erbe tritt in das Mietverhältnis ein Hat Ihr verstorbener Mieter allein in Ihrer Wohnung gelebt, wird das Mietverhältnis mit den Erben fortgesetzt (§§ 564, 1922 BGB). Mit anderen Worten, diese werden Ihre neuen Vertragspartner.

Allerdings hat jeder Erbe das Recht, die Erbschaft innerhalb von 6 Wochen, nachdem er Kenntnis von seiner Erbenstellung erlangt hat, auszuschlagen. Dann wird er nicht zu Ihrem Vertragspartner und Sie müssen nach weiteren Erben suchen.

Etwas anderes kann aber gelten, wenn der Erbe ein Haushaltsangehöriger des Verstorbenen war. Denn dann ist er berechtigt, in den Mietvertrag einzutreten.

Macht er von seinem Eintrittsrecht Gebrauch, haftet er für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis. Das gilt selbst dann, wenn er das Erbe ausgeschlagen hat.

Die Haftung aus seiner Rechtsstellung als Eintretender ist nämlich unabhängig von der Haftung als Erbe.

### **Erbschaft ist auf den Nachlassbeschränkbar**

Selbst wenn Sie einen Erben finden, der das Erbe antritt, ist nicht sichergestellt, dass er eventuell bestehende Rückstände und die laufenden Mieten zahlen muss.

Jeder Erbe hat nämlich das Recht, seine Haftung auf den Nachlass zu beschränken. Stellt sich dann heraus, dass der Nachlass wertlos ist, bleiben Sie auf Ihren Forderungen sitzen, und zwar unabhängig davon, ob diese vor oder nach dem Tod Ihres Mieters fällig geworden sind (BGH, Urteil v. 25.09.19, Az. VIII ZR 122/18). Um diesen Gefahren zu entgehen, ist es wichtig für Sie, das Mietverhältnis so schnell wie nur möglich zu beenden.

### **Ihr Recht: Außerordentliche Kündigung**

Wird das Mietverhältnis mit dem Erben fortgesetzt, steht sowohl dem Erben also auch Ihnen als Vermieter ein außerordentliches Kündigungsrecht zu (§ 564 S. 2 BGB). Die Kündigung muss binnen Monatsfrist erklärt werden, das Mietverhältnis endet dann mit der gesetzlichen Frist.

Für Sie als Vermieter beginnt diese Frist zu laufen, wenn niemand in den Mietvertrag eintritt und Sie wissen, wer Erbe geworden ist. Kündigen Sie das Mietverhältnis dann so schnell wie möglich gegenüber dem Erben.

Erfolgt die Kündigung nämlich, bevor er von seinem Recht Gebrauch macht, das Erbe auszuschlagen, haben Sie das Mietverhältnis wirksam beendet. Dann können Sie die Wohnung nach Ablauf der Kündigungsfrist wieder in Besitz nehmen, und das notfalls mit gerichtlicher Hilfe durchsetzen. Finden Sie trotz intensiver Suche keinen Erben, können Sie bei dem Nachlassgericht eine Nachlasspflegschaft beantragen und gegenüber dem Nachlasspfleger kündigen.

*Fazit: Verstirbt Ihr Mieter, haben Sie keine Probleme, wenn es einen weiteren Mieter gibt oder ein Haushaltsangehöriger in das Mietverhältnis eintritt. Gibt es lediglich Erben, ist die Angelegenheit schon komplizierter.*

*Machen Sie dann im Zweifel von Ihrem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch.*