

Tod des Mieters: Was wird aus dem Mietverhältnis?

Inhalt

I.	Wie finden Sie die richtige Antwort?	2
II.	Wenn der Mieter nicht alleine gelebt hat	2
	1. Was gilt für den Ehegatten?	2
	2. Was gilt für die Kinder oder andere Verwandte?	4
	3. Was gilt für den nicht ehelichen Lebenspartner?	5
	4. Was gilt für den eingetragenen Lebenspartner?	6
	5. Was gilt für Mitglieder einer Lebensgemeinschaft im Alter?	6
	6. Was gilt für die Mitglieder einer Wohngemeinschaft?	7
	7. Was gilt für die Erben?	7
	8. Was sollten Vermieter unbedingt wissen?	8
III.	Wenn der Mieter alleine gelebt hat	10
	1. Was gilt für die Erben?	10
	2. Was sollten Vermieter unbedingt wissen?	11
IV.	Was wird aus den bisherigen Vertragsvereinbarungen bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses?	14
V.	Wichtige Musterschreiben	15
	1. Für die Hinterbliebenen	15
	Ablehnung des Eintritts in das Mietverhältnis	15
	Kündigung durch Mitmieter	16
	Kündigung durch die Erben	16
	2. Für Vermieter	17
	Kündigung gegenüber den Erben	17
	Kündigung aus wichtigem Grund	18
	Antrag auf Bestellung eines Nachlasspflegers	19

Dieser Beitrag ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Alle Angaben in diesem Beitrag wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

I. Wie finden Sie die richtige Antwort?

Als Mitmieter, Angehöriger, Erbe oder Vermieter werden Sie mit dem Tod des Mieters meist unvorbereitet vor die Frage gestellt: »Was wird jetzt aus dem Mietverhältnis?«.

Die Antwort werden Sie erst finden, wenn Sie wissen, was die Betroffenen auf Mieter- und Vermieterseite vorhaben und vor allem, ob das auch rechtlich durchsetzbar ist. Stellen Sie sich am besten erst einmal folgende praktische Fragen:

- Kann das Mietverhältnis beendet oder fortgesetzt werden?
- Mit wem kann oder muss das Mietverhältnis fortgesetzt werden?
- Wer haftet für Forderungen des Vermieters?
- Muss bei einer Mietfortsetzung ein neuer Mietvertrag gemacht werden?

Diese Fragen werden Sie beantworten können, wenn Sie sich anhand der folgenden Abschnitte informiert haben. Da die Rechtslage häufig komplizierter ist, als man denkt, nehmen die Ausführungen zum besseren Verständnis auf die bisherige Lebenssituation des verstorbenen Mieters Bezug.

Informieren Sie sich zunächst über Ihre rechtlichen Möglichkeiten. Und nehmen Sie erst dann Kontakt mit der anderen Seite auf, um zu klären, was aus dem Mietverhältnis werden soll. Das erleichtert Ihnen, zu einem befriedigenden Ergebnis zu kommen.

II. Wenn der Mieter nicht allein gelebt hat

1. Was gilt für den Ehegatten?

■ Sie haben den Mietvertrag mit unterschrieben

Haben beide Ehegatten den Mietvertrag abgeschlossen (was selbstverständlich auch in mündlicher Form möglich ist), wird das Mietverhältnis mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt (§ 563 a BGB).

Wenn Sie einen Altmietvertrag aus DDR-Zeiten haben

Nach dem bis zur Wiedervereinigung in der DDR geltenden Recht wurde der Ehegatte allein schon durch die Heirat Mitmieter (§ 100 Abs. 3 ZGB). In der Mietvertragsurkunde musste er deshalb nicht als solcher aufgeführt sein. An dieser Rechtslage hat sich für diese alten »DDR-Mietverträge« auch dadurch nichts geändert, dass seit dem 3.10.1990 auch in den neuen Bundesländern das BGB gilt.

► Sie möchten in der Wohnung wohnen bleiben

In diesem Fall brauchen Sie gegenüber Ihrem Vermieter eigentlich nichts zu unternehmen. Denn Sie bleiben weiterhin (Allein-)Mieter. Doch sollten Sie Ihren Vermieter über die veränderten Umstände informieren, um ihm entsprechende Nachfragen zu ersparen.

► Sie möchten baldmöglichst ausziehen

Ist Ihnen zum Beispiel die Wohnung nunmehr zu groß oder zu teuer, steht Ihnen ein **Sonderkündigungsrecht** zu. Nach § 563a Abs. 2 BGB können Sie mit dreimonatiger Frist kündigen.

Da in der Regel für Mieter inzwischen ohnehin die dreimonatige Kündigungsfrist des § 573 c Abs. 1 BGB gilt, bietet sich für Sie die Sonderkündigung nur an, wenn Sie ausnahmsweise eine längere Kündigungsfrist individuell vereinbart haben oder das Mietverhältnis befristet ist.

Außerdem können Sie das Sonderkündigungsrecht nur innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Todesfall ausüben. Sie werden das aber nur tun, wenn Sie dann nach Fristablauf auch tatsächlich ausziehen können.

Unser Rechtstipp für Mieter

Verwenden Sie bei Bedarf unser **Musterschreiben »Kündigung durch Mitmieter«** in Abschnitt V 1.

► Sonderfall: Sie haben zum Todeszeitpunkt getrennt gelebt

Sie hatten den Mietvertrag mit unterschrieben, sind aber später ausgezogen und haben Ihren gemeinsamen Haushalt aufgegeben. Ihre Bitte, Sie aus dem Mietvertrag zu entlassen, hatte Ihr Vermieter nicht erfüllt.

Nach dem Tod Ihres Ehegatten sind Sie nunmehr alleinige Mieterin und müssen sich überlegen, ob Sie wieder in die Wohnung einziehen oder das Mietverhältnis kündigen wollen. Sie haben allerdings **kein Sonderkündigungsrecht**, da Sie mit dem Verstorbenen keinen gemeinsamen Haushalt mehr geführt haben. Sie können deshalb nur mit der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist kündigen.

Wenn der Verstorbene Erben hinterlässt

In diesem Fall treten die Erben (z. B. seine bzw. Ihre gemeinsamen Kinder) neben Ihnen mit in den Mietvertrag ein. Das heißt, sie können in die Wohnung mit einziehen. Zumindest müssen Sie sie an allen das Mietverhältnis betreffenden Entscheidungen beteiligen.

Bestimmte Erklärungen gegenüber dem Vermieter (z. B. Zustimmung zur Mieterhöhung, Kündigung des Mietvertrages) sind nur wirksam, wenn diese auch von den Erben mit abgegeben werden.

■ Sie waren bisher nicht Mieter

Hatte nur Ihr verstorbener Ehegatte den Mietvertrag unterschrieben und lebten Sie mit ihm als wohnberechtigter Angehöriger zusammen, treten Sie mit dem Tod Ihres Ehegatten kraft Gesetzes automatisch in den Mietvertrag ein (§ 563 Abs. 1 BGB). Damit werden Sie praktisch so behandelt, als hätten Sie den Mietvertrag seinerzeit mit unterschrieben.

► Sie möchten in der Wohnung wohnen bleiben

In diesem Fall brauchen Sie gegenüber Ihrem Vermieter eigentlich nichts zu unternehmen. Denn Sie sind kraft Gesetzes automatisch (Allein-)Mieter geworden und müssen hierzu keine eigene Erklärung gegenüber dem Vermieter abgeben. Doch sollten Sie Ihren Vermieter über die veränderten Umstände informieren, um ihm entsprechende Nachfragen zu ersparen.

► Sie möchten baldmöglichst ausziehen

Sie können den automatischen Eintritt in das Mietverhältnis wieder rückgängig machen. Hierzu müssen Sie Ihrem Vermieter gegenüber die **Ablehnung des Eintritts** erklären (§ 563 Abs. 3 BGB). Zwar verlangt das Gesetz hierfür keine Schriftform. Doch sollten Sie die Erklärung aus Beweisgründen **schriftlich** abgeben, und zwar **innerhalb eines Monats** seit Kenntnis vom Tod Ihres Ehegatten.

Unser Rechtstipp für Mieter:

Verwenden Sie bei Bedarf unser **Musterschreiben »Ablehnung des Eintritts in das Mietverhältnis«** in Abschnitt V 1.

Mit der Ablehnungserklärung verlieren Sie allerdings rückwirkend Ihren Mieterstatus und damit auch Ihr Recht, in der Wohnung zu wohnen. Wenn Sie nicht sofort ausziehen können, kann der Vermieter von Ihnen Nutzungsentschädigung für die restliche Wohnzeit verlangen.

Wenn Sie Erbe des Verstorbenen sind

Wenn Sie durch den Erblasser nicht enterbt worden sind, nützt Ihnen die Ablehnung des Eintritts praktisch wenig. Denn hier treten Sie nunmehr als Erbe in den Mietvertrag ein und können das Mietverhältnis dann nur mit dem **Sonderkündigungsrecht** der Erben kündigen oder die Erbschaft ausschlagen (vgl. Abschn. II 7). **Ausnahme:** Infolge Ihrer Ablehnung treten andere Personen (z. B. Ihre Kinder; vgl. Abschn. II 2) in das Mietverhältnis ein und setzen es auch fort.

2. Was gilt für die Kinder oder andere Verwandte?

■ Der Mieter hinterlässt seine Kinder in der Mietwohnung

Stirbt der Mieter, kann es passieren, dass seine Kinder, die mit ihm zusammengelebt haben, **in den Mietvertrag** eintreten (§ 563 Abs. 2 BGB). Dies geschieht aber nur, wenn der Verstorbene **Alleinmieter** war.

Folgende Situationen sind praktisch denkbar, in denen die Kinder eintreten:

- Der Ehegatte hat den Eintritt für sich abgelehnt (vgl. Abschn. II 1). Lehnt er dagegen nicht ab und setzt er so das Mietverhältnis fort, ist ein zusätzlicher Eintritt der Kinder ausgeschlossen (§ 563 Abs. 2 Satz 1 BGB).
- Der Verstorbene war verwitwet.
- Die Eheleute lebten getrennt oder waren geschieden.
- Der Verstorbene hatte mit seinen Kindern und seinem **Lebenspartner** (vgl. Abschn. II 3 u. 4) oder **anderen Verwandten** (vgl. den nächsten Punkt) zusammengewohnt. Hier treten die Kinder **neben** diesen ebenfalls eintrittsberechtigten Personen in das Mietverhältnis ein.

Die Kinder treten aber nur dann in das Mietverhältnis ein, wenn sie mit dem Verstorbenen einen **gemeinsamen Haushalt** geführt haben. Das heißt, dass die Mietwohnung für sie und den Verstorbenen den Lebensmittelpunkt bildet. Deshalb reichen zum Beispiel regelmäßige Besuche in der elterlichen Wohnung hierfür nicht aus.

Ein **vorübergehender** Wegzug zu Ausbildungszwecken oder ein zeitweiliger Krankenhausaufenthalt heben dagegen den gemeinsamen Haushalt grundsätzlich nicht auf. Dieser wird erst durch eine **auf Dauer vorgesehene Trennung** aufgelöst.

► Die Kinder möchten Mieter bleiben

Den neu erworbenen Mieterstatus zu behalten, wird vor allem dann in Betracht kommen, wenn die Kinder **volljährig** und wirtschaftlich in der Lage sind, ihre Mieterpflichten (z. B. Miete zahlen, Schönheitsreparaturen durchführen) zu erfüllen.

In diesem Fall brauchen sie gegenüber dem Vermieter eigentlich nichts zu unternehmen. Denn sie sind kraft Gesetzes automatisch Mieter geworden und müssen hierzu keine eigene Erklärung gegenüber dem Vermieter abgeben. Doch sollten sie ihren Vermieter über die veränderten Umstände informieren, um ihm entsprechende Nachfragen zu ersparen.

► Die Kinder möchten nicht Mieter bleiben

Sie können den automatischen Eintritt in das Mietverhältnis wieder rückgängig machen. Hierzu müssen sie dem Vermieter gegenüber die **Ablehnung des Eintritts** erklären (§ 563 Abs. 3 BGB). Zwar verlangt das Gesetz hierfür keine Schriftform. Doch sollten sie die Erklärung aus Beweisgründen **schriftlich** abgeben, und zwar **innerhalb eines Monats** seit Kenntnis vom Tod des Elternteils.

Sind die Kinder **minderjährig** und war der Verstorbene der einzige gesetzliche Vertreter, beginnt die Monatsfrist erst, wenn ein gesetzlicher Vertreter bestimmt ist (§ 563 Abs. 2 Satz 2 BGB).

Unser Rechtstipp für Mieter

Verwenden Sie bei Bedarf unser **Musterschreiben »Ablehnung des Eintritts in das Mietverhältnis«** in Abschnitt V 1.

Haben die Kinder mit dem verstorbenen Mieter allein gelebt, verlieren sie allerdings rückwirkend ihren Mieterstatus und damit auch ihr Recht, in der Wohnung zu wohnen. Wenn sie nicht sofort ausziehen können, kann der Vermieter von ihnen Nutzungsentschädigung für die restliche Wohnzeit verlangen.

Wenn die Kinder Erben des Verstorbenen sind

Wenn sie durch den Erblasser nicht enterbt worden sind, nützt ihnen die Ablehnung des Eintritts praktisch wenig. Denn hier treten sie nunmehr als Erbe in den Mietvertrag ein und können das Mietverhältnis dann nur mit dem **Sonderkündigungsrecht der Erben** kündigen oder die Erbschaft ausschlagen (vgl. Abschn. II 7). **Ausnahme:** Andere Personen (z. B. der Lebenspartner, vgl. Abschn. II 3 u. 4) sind auch in das Mietverhältnis eingetreten und setzen es fort.

■ Der Mieter hatte mit anderen Verwandten zusammengelebt

Außer dem Ehegatten und den Kindern können auch andere **Familienangehörige**, mit denen der Verstorbene einen **gemeinsamen Hausstand** hatte, in den Mietvertrag eintreten (§ 563 Abs. 2 Satz 3 BGB).

Dies setzt allerdings voraus, dass der **Ehegatte** (vgl. Abschn. II 1) oder der **eingetragene Lebenspartner** (vgl. Abschn. II 4) das Mietverhältnis nicht als Mieter fortsetzen. Als Familienangehörige gelten **Verwandte und Verschwägerete**, gleich welchen Grades, so zum Beispiel auch Verlobte und Enkel.

Ein **Pflegekind** kann nach dem Tod der Pflegemutter jedenfalls dann eintrittsberechtigt sein, wenn im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart worden ist, dass das Pflegekind zur Familie der Mieterin gehört (LG Berlin, Urteil vom 14. 10. 1991, Az. 67 T 112/91, GE 1992 S. 153).

Haben **Kinder des Verstorbenen** mit in der Wohnung gelebt, treten die Verwandten **gemeinsam** mit diesen in den Mietvertrag ein (vgl. den vorigen Punkt).

Wie zum Beispiel der Ehegatte des Verstorbenen können auch die in das Mietverhältnis eingetretenen anderen Verwandten nunmehr entscheiden, ob sie den Mietvertrag fortführen oder dies lieber ablehnen wollen. Was hier zu tun ist, finden Sie in Abschnitt II 1 beschrieben.

3. Was gilt für den nicht ehelichen Lebenspartner?

Haben Sie mit dem verstorbenen Mieter zusammengelebt ohne verheiratet zu sein, können Sie unter Umständen das Mietverhältnis fortsetzen. Erforderlich ist, dass Sie eine **auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft** hatten, die über eine reine Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausging.

Die ist beispielsweise dadurch gekennzeichnet, dass der Partner über Einkommen oder Vermögensgegenstände des anderen verfügen kann. Ferner durch eine starke innere und dauerhafte Bindung, einen gemeinsamen Lebensmittelpunkt und gegenseitige Unterstützung (LG Berlin, Urteil vom 4. 10. 1994, Az. 2/11 S 252/94, WM 1998 S. 666). Auch **homosexuelle** (nicht eingetragene) Partnerschaften fallen darunter.

Wie beim Ehegatten (vgl. Abschnitt II 1) ist zu unterscheiden:

■ Sie haben den Mietvertrag mit unterschrieben

Sie setzen den Mietvertrag fort (§ 563 a Abs. 1 BGB). Möchten Sie den Mietvertrag nicht allein weiterführen, können Sie innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Todesfall mit dreimonatiger Frist kündigen (§ 563 a Abs. 2 BGB).

■ Sie waren bisher nicht Mieter

Sie treten mit dem Todesfall in den Mietvertrag ein (§ 563 Abs. 2 BGB). Sind **Kinder** mit in den Vertrag eingetreten (vgl. Abschn. II 2), setzen Sie das Mietverhältnis **gemeinsam** fort, wenn nicht die Fortsetzung abgelehnt wird.

Beispiel:

Sie haben mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Sohn, der auch noch bei Ihnen wohnt. Erklärt Ihr Sohn innerhalb eines Monats seit Kenntnis vom Todesfall, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, wird es allein mit Ihnen fortgesetzt. Ihr Sohn muss deshalb aber nicht ausziehen. Denn als Familienangehöriger verliert er dadurch nicht das Wohnrecht in Ihrer Wohnung.

4. Was gilt für den eingetragenen Lebenspartner?

Der Verstorbene hatte mit Ihnen als seinem **gleichgeschlechtlichen Lebenspartner** zusammengewohnt und diese Partnerschaft auch vor der zuständigen Behörde eintragen lassen (vgl. § 1 LPartG). Nach seinem Tod haben Sie dann **dieselben Rechte wie ein Ehegatte** (§ 563 Abs. 1 Satz 2 BGB). Deshalb können Sie sich über die mietrechtlichen Konsequenzen oben in Abschnitt II 1 informieren.

Anders als beim Eintritt eines Ehegatten können auch die **Kinder** des/der Verstorbenen **neben** Ihnen in den Mietvertrag eintreten (§ 563 Abs. 2 Satz 2 BGB).

5. Was gilt für die Mitglieder einer Lebensgemeinschaft im Alter?

Hatten Sie mit dem Verstorbenen in einer Wohngemeinschaft (sogenannte »Alten-WG«) als Alternative zum Alters- oder Pflegeheim zusammengelebt, haben auch Sie nach dem Gesetz das Recht, das Mietverhältnis fortzusetzen.

■ Sie haben den Mietvertrag mit unterschrieben

Sie setzen den Mietvertrag fort (§ 563 a Abs. 1 BGB). Möchten Sie den Mietvertrag nicht allein weiterführen, können Sie innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Todesfall mit dreimonatiger Frist kündigen (§ 563 a Abs. 2 BGB). Was im Einzelnen zu tun ist, finden Sie in Abschnitt II 1 beschrieben.

■ Sie waren bisher nicht Mieter

Sie treten mit dem Todesfall in den Mietvertrag ein (§ 563 Abs. 2 BGB). Wollen Sie das nicht, können Sie den Eintritt innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Todesfall ablehnen (§ 563 Abs. 3 BGB). Was im Einzelnen zu tun ist, finden Sie in Abschnitt II 1 beschrieben.

6. Was gilt für die Mitglieder einer Wohngemeinschaft?

Von den in den vorigen Abschnitten beschriebenen Wohnformen unterscheidet sich die übliche Wohngemeinschaft (WG) dadurch, dass es deren Mitgliedern hauptsächlich darum geht, sich größere Wohnungen preisgünstiger aufteilen zu können. Da persönliche Bindungen meist nicht im Vordergrund stehen, kommt es hierbei zu häufigeren Personenwechseln (vgl. Beitrag 8 a/2, Abschn. II 1).

Stirbt der Hauptmieter oder einer von mehreren Mietern aus der WG, entstehen für die übrigen Wohngemeinschaftler keine Sonderrechte (z. B. automatischer Eintritt in das Mietverhältnis kraft Gesetzes oder Sonderkündigungsrecht) wie in den oben genannten Fällen.

■ Wenn der Verstorbene einziger Hauptmieter war

Enthält der Mietvertrag keine Nachfolgeregelung für den Fall des Ausscheidens des Hauptmieters, wird der Mietvertrag mit den Erben des Verstorbenen fortgesetzt (vgl. II 7). Sie sind dann die Hauptmieter.

Unser Rechtstipp

Als Erbe werden Sie in der Regel kein Interesse daran haben, in die Wohngemeinschaft einzuziehen oder das Mietverhältnis für die übrigen Wohngemeinschaftler aufrechtzuerhalten. Regen Sie am besten mit diesen **und dem Vermieter** eine Nachfolgeregelung an. Zum Beispiel in der Weise, dass einer von ihnen oder mehrere den Mietvertrag als Hauptmieter fortsetzen.

Ist der Vermieter damit nicht einverstanden, sollten sich die Wohngemeinschaftler auf einen baldigen Auszug vorbereiten. Denn der Vermieter kann in diesem Fall von seinem **Sonderkündigungsrecht gegenüber den Erben** Gebrauch machen (vgl. Abschn. III 2) und die Räumung der Wohnung auch von den als Untermieter geltenden Wohngemeinschaftlern verlangen.

■ Wenn auch andere Wohngemeinschaftler gleichberechtigte Mieter sind

In diesem Fall bleiben sie nach dem Tod des Mitmieters weiterhin Mieter, allerdings **gemeinsam mit den Erben** des Verstorbenen. Hier müssen die Mieter und auch der Vermieter darauf achten, dass alle wichtigen Erklärungen (z. B. Kündigung, Zustimmung zur Mieterhöhung) **von allen Mietern und an alle** Mieter abgegeben werden, damit sie wirksam sind.

Ist nach dem Mietvertrag ein **Austausch** der WG-Mitglieder **auf deren Initiative hin jederzeit** möglich, treten die Erben des verstorbenen WG-Mitgliedes ausnahmsweise nicht in den Vertrag ein. Hier wird der Verstorbene rechtlich so behandelt, als ob er zu Lebzeiten aus der WG »ausgeschieden« wäre. Die hinterbliebenen Mieter können in diesem Fall einen Nachfolger suchen.

7. Was gilt für die Erben?

Unabhängig davon, ob Sie mit dem verstorbenen Mieter zusammengelebt haben oder nicht: Es kann Ihnen durchaus passieren, dass Sie sich nach seinem Tod um dessen Mietverhältnis kümmern müssen, selbst wenn Sie nie etwas damit zu tun hatten. Voraussetzung ist allerdings zunächst, dass Sie Erbe geworden sind. Sind Sie nicht sicher, lesen Sie am besten die Beiträge in Untergruppe 5 b.

Unser Rechtstipp

Wohnten Sie bisher nicht in der Wohnung des Erblassers, sollten Sie am besten zunächst mit dessen hinterbliebenen Mitbewohnern klären, ob und mit wem das Mietverhältnis fortgesetzt wird.

■ Wenn die Mitbewohner des Verstorbenen das Mietverhältnis fortsetzen

Will zum Beispiel Ihr Bruder, der anders als Sie mit Ihrem verstorbenen Vater zusammengelebt hat, das Mietverhältnis fortsetzen, treten Sie als Erbe nicht in das Mietverhältnis ein. Mieter werden Sie als Erbe nur, wenn das Mietverhältnis mit einer der oben in den Abschnitten II 1 – 5 bestimmten Personen (z. B. Ehegatte, Lebenspartner) nicht fortgesetzt wird (vgl. § 564 BGB).

Auch wenn Sie nicht Mieter geworden sind, **haften** Sie als Erbe gegenüber dem Vermieter in gewissem Umfang. Das heißt, der Vermieter kann Sie allein oder gemeinsam mit den übrigen Mietern für die Verbindlichkeiten zur Kasse bitten, die **bis zum Tod** des Erblassers entstanden sind.

Haben die Mieter diese Forderungen beglichen, können sie diese von Ihnen ersetzt verlangen. Davon können Sie allerdings den Betrag abziehen, den der Verstorbene über den Todestag hinaus vorausbezahlt hat (§ 563 b Abs. 1 Satz 2 BGB i.V.m. Abs. 2 BGB).

Beispiel:

Ihr Vater wohnte mit seiner nicht ehelichen Lebensgefährtin zusammen. Als er am 15. März stirbt, tritt sie in den Mietvertrag ein. Der Vermieter verlangt von ihr daraufhin eine Nachzahlung aus der letzten Betriebskostenabrechnung. Zahlt sie, kann sie von Ihnen als gesetzlicher Erbe das Geld zurückverlangen. Allerdings können Sie wiederum den voraus entrichteten Mietanteil für die zweite Märzhälfte davon abziehen.

Für »Altverbindlichkeiten« aus dem Mietverhältnis müssen Sie als Erbe **ausnahmsweise nicht** aufkommen, wenn der Verstorbene eine entsprechende Vereinbarung getroffen oder dies testamentarisch bestimmt hatte (§ 563 b Abs. 1 Satz 2 BGB).

Beispiel:

Der Verstorbene hatte in seinem Testament geregelt, dass im Todesfall seine Ehefrau die Erben von allen Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis freistellt.

■ Wenn keine anderen Personen das Mietverhältnis fortsetzen

War der Verstorbene bisher allein Mieter und setzen seine Mitbewohner das Mietverhältnis nicht fort (z. B. lehnt seine Lebensgefährtin den Eintritt ab), wird es mit Ihnen als Erben fortgesetzt (§ 564 BGB). In diesem Fall gilt dasselbe, wie wenn der Mieter bisher allein in der Wohnung gelebt hat. Lesen Sie zu den praktischen Rechtsfolgen deshalb den Abschnitt III 1.

Ausnahmsweise treten Sie nicht in den Mietvertrag ein, wenn er »auf Lebenszeit des Mieters« abgeschlossen wurde (§ 544 Satz 2 BGB). Denn das Mietverhältnis erlischt hier mit dem Tod des Mieters (BayObLG, Rechtsentscheid vom 2. 7. 1993, Az. ReMiet 5/92, WM 1993 S. 523). Gleichwohl haften Sie als Erbe für die Verbindlichkeiten aus dem beendeten Mietverhältnis (z. B. wegen Mietrückständen oder unterlassener Schönheitsreparaturen).

8. Was sollten Vermieter unbedingt wissen?

■ Sie haben ein Sonderkündigungsrecht gegenüber den Erben

Wird das Mietverhältnis allein mit den Erben des verstorbenen Mieters fortgesetzt, können Sie unter erleichterten Bedingungen kündigen:

- Sie brauchen kein »berechtigtes Interesse« (z. B. Eigenbedarf), um überhaupt kündigen zu können.
- Die Kündigung ist leichter durchsetzbar: Das den Erben theoretisch zustehende Widerspruchsrecht (vgl. Beitrag 8 d/5) dürfte kaum in Betracht kommen, wenn sie bisher nicht in der Wohnung gelebt haben.

-
- Die **Kündigungsfrist** ist kürzer als anders vereinbarte längere Fristen und beträgt lediglich **drei Monate** (§ 564 Satz 2 BGB).

Sie müssen die Kündigung allerdings **innerhalb eines Monats** erklären, sobald Sie Kenntnis haben

- vom Tod des Mieters,
- von der Erbfolge,
- vom Namen und von der Adresse des oder der Erben und
- davon, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses durch haushaltsangehörige Personen **nicht** erfolgt ist.

Beispiel:

Dass Ihr Mieter am 15. März verstorben ist, erfahren Sie am 27. März. Am 14. April schreibt Ihnen die Witwe, dass sie den Eintritt in das Mietverhältnis ablehnt. Am 18. April rufen Sie sie an und fragen nach, wer als Erbe in Betracht kommt. Sie sagt Ihnen, dass sie und ihre beiden auswärts wohnenden Söhne Erben sind, und gibt Ihnen deren Anschrift. Bis zum 18. Mai müsste Ihre Kündigung bei den Erben ankommen. Kündigen Sie bereits bis zum 3. Werktag des Mai, endet das Mietverhältnis am 31. Juli. Geht die Kündigung erst später, jedoch noch bis zum 18. Mai zu, endet es am 31. August.

Denken Sie daran, dass Sie die Kündigung an **alle Erben** richten müssen. Wo Sie sich über deren Identität erkundigen können, finden Sie in Abschnitt III 2 beschrieben.

Unser Rechtstipp für Vermieter

Verwenden Sie bei Bedarf unser **Musterschreiben »Kündigung gegenüber den Erben«** in Abschnitt V 2.

■ Wenn Sie den Eintritt bestimmter Personen in das Mietverhältnis verhindern möchten

Sind Personen in den Mietvertrag eingetreten, die mit dem verstorbenen Mieter zusammengelebt haben, ohne selbst Mieter zu sein (vgl. Abschn. II 1 – 5), haben Sie unter Umständen ein **Sonderkündigungsrecht**: Sie können das Mietverhältnis ausnahmsweise mit dreimonatiger Frist kündigen, wenn in der Person des Eintretenden ein »wichtiger Grund« vorliegt (§ 563 Abs. 4 BGB). Das ist der Fall, wenn Ihnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dieser Person nicht zugemutet werden kann.

Beispiele:

- Die in das Mietverhältnis eintretende Lebensgefährtin des verstorbenen Mieters hat kein eigenes Einkommen und kann deshalb die Mieten nicht bezahlen.
- Zwischen dem Lebensgefährten des Verstorbenen und Ihnen besteht eine persönliche Feindschaft.
- Der in das Mietverhältnis eintretende volljährige Sohn des Verstorbenen ist bereits in der Vergangenheit wegen seiner Alkoholabhängigkeit unangenehm aufgefallen.

Die Kündigung müssen Sie **innerhalb eines Monats** erklären, nachdem Sie vom endgültigen Eintritt erfahren haben. Das kann entweder der Zeitpunkt sein, zu dem die einmonatige Ablehnungsfrist des Eintretenden abläuft (vgl. Abschn. II 1) oder wenn er Ihnen gegenüber schon vorher (freiwillig) erklärt, dass er das Mietverhältnis fortsetzen wird.

Unser Rechtstipp für Vermieter

Verwenden Sie bei Bedarf unser **Musterschreiben »Kündigung aus wichtigem Grund«** in Abschnitt V 2.

Für die Kündigung brauchen Sie ein »berechtigtes Interesse«. Es ist aber davon auszugehen, dass bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (vgl. oben die Beispiele) immer auch ein berechtigtes Interesse nach § 573 Abs. 1 BGB gegeben ist.

Unser Rechtstipp für Vermieter

Da der Gekündigte sich gegebenenfalls auf die Sozialklausel berufen kann, sollten Sie ihn in der Kündigung über sein Widerspruchsrecht belehren. Dadurch muss er sich innerhalb kurzer Frist äußern. So erhalten Sie eher Klarheit über sein weiteres Vorgehen (vgl. Beitrag 8 d/5).

III. Wenn der Mieter allein gelebt hat

1. Was gilt für die Erben?

Hat der Mieter in seiner Wohnung allein gewohnt, wird bei seinem Tod das Mietverhältnis durch seine Erben fortgesetzt (§ 564 BGB). Als Erbe werden Sie also Mieter der Wohnung.

■ Sie haften für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag

Bis zur Beendigung des Mietverhältnisses sind Sie für die Mietzahlungen verantwortlich und müssen auch die sonstigen aus dem Mietverhältnis noch offenen Forderungen des Vermieters erfüllen (z. B. aus Nebenkostenabrechnungen oder wegen Schönheitsreparaturen).

■ Wenn der Nachlass (möglicherweise) überschuldet ist

Hat der Erblasser Ihnen nichts als Schulden hinterlassen, werden Sie kein Interesse haben auch noch seine Mietschulden zu übernehmen. In diesem Fall können Sie die **Erbschaft ausschlagen**. Die **Frist** hierfür beträgt sechs Wochen und beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem Sie erfahren, dass Sie Erbe geworden sind (vgl. Beitrag 5 d/2, Abschn. II 2). Wenn Sie die Erbschaft ausschlagen, **entfällt jegliche Haftung**. Allerdings dürfen Sie dann auch nicht etwaige Wertsachen des Verstorbenen aus der Wohnung schaffen.

Unser Rechtstipp

Wenn Sie die Erbschaft nicht ausschlagen wollen oder die Ausschlagungsfrist versäumt haben, sollten Sie Ihre Haftung für Schulden des Erblassers aus dem Mietverhältnis begrenzen.

Beispielsweise können Sie gegenüber dem Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen jahrzehntelang nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen die Dürftigkeitseinrede nach § 1990 BGB erheben (LG Berlin, Urteil vom 6. 7. 2004, Az. 64 S 199/04, GE 2004 S. 1455; vgl. auch Beitrag 5 d/2, Abschn. III 1).

■ Wenn Sie das Mietverhältnis möglichst schnell beenden möchten

In der Regel werden Sie kein Interesse haben, in die Wohnung des Verstorbenen einzuziehen. Dann aber sind für Sie die laufenden Mietzahlungen, die Sie bis zur Beendigung des Mietverhältnisses leisten müssen, nutzlos.

Unser Rechtstipp

Schauen Sie zunächst in den Mietvertrag, welche Kündigungsfrist danach gilt. Ist darin eine längere Kündigungsfrist als drei Monate wirksam vereinbart (prüfen Sie die Wirksamkeit anhand des Beitrages 8 d/1, Abschn. II 2) oder liegt ein befristeter Mietvertrag vor, sollten Sie unverzüglich von Ihrem Sonderkündigungsrecht als Erbe (§ 564 Satz 2 BGB) Gebrauch machen.

Mit diesem Sonderkündigungsrecht können Sie das Mietverhältnis **mit dreimonatiger Frist** außerordentlich kündigen. Hierfür haben Sie **einen Monat** Zeit. Damit diese Einmonatsfrist zu laufen beginnt, müssen Sie als Erbe also Kenntnis haben

- vom Tod des Mieters,
- von Ihrer Erbenstellung,
- von Namen und Adresse des Vermieters und davon,
- dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses durch haushaltsangehörige Personen des Verstorbenen (vgl. Abschn. II 1 – 5) nicht erfolgt ist.

Beispiel:

Dass Ihre Tante am 15. März verstorben ist, erfahren Sie am 27. März. Am 17. April erklärt Ihnen der Notar, dass Ihre Tante Sie testamentarisch als Alleinerben eingesetzt hat. Der Vermieter der Verstorbenen erklärt Ihnen am 20. April, dass keine anderen Personen das Mietverhältnis fortsetzen. Da das Mietverhältnis bis 31. Dezember befristet ist, möchten Sie es kurzfristig beenden. Dies können Sie, wenn Sie dem Vermieter die Kündigung bis spätestens 20. Mai zukommen lassen. Kündigen Sie bereits bis zum 3. Werktag des Mai, endet es am 31. Juli. Erhält der Vermieter die Kündigung erst später, jedoch noch bis zum 20. Mai, endet das Mietverhältnis am 31. August.

Für die Wirksamkeit der Kündigung ist **kein Nachweis** der Erbeneigenschaft (z. B. durch Vorlage eines Erbscheins) erforderlich. Allerdings muss die Kündigung **von allen Erben** erklärt und unterschrieben werden.

Unser Rechtstipp

Verwenden Sie bei Bedarf unser Musterschreiben »Kündigung durch die Erben« in Abschnitt V 1.

■ Wenn Sie in die Wohnung einziehen möchten

Wenn Sie selbst in die Wohnung des Verstorbenen einziehen möchten, weil diese Ihnen gut gefällt und Sie »nun schon mal Mieter dieser Wohnung sind«, sollten Sie zunächst mit dem Vermieter darüber sprechen. Denn es nützt Ihnen wenig, wenn Sie eingezogen sind und er Ihnen kündigt. Anders als sonst kann der Vermieter die Wohnung gegenüber den Erben unter erleichterten Bedingungen kündigen (vgl. Abschn. II).

Ist er nicht abgeneigt, Sie dort wohnen zu lassen, sollten Sie sich darauf einstellen, dass er mit Ihnen unter Umständen einen neuen Mietvertrag abschließen will. Dagegen können Sie praktisch kaum etwas unternehmen, weil er wie gesagt Ihnen zunächst kündigen und Ihnen alsdann den neuen Mietvertrag anbieten könnte.

2. Was sollten Vermieter unbedingt wissen?

■ Wie finden Sie heraus, ob Erben vorhanden sind?

Da jedes Warten buchstäblich auf Ihre Kosten gehen kann, sollten Sie sich unverzüglich, nachdem Sie vom Tod Ihres Mieters erfahren haben, erkundigen, wer unter Umständen als Erbe in Betracht kommt:

■ Erkundigen Sie sich beim Standesamt

Zuständig ist das Standesamt des Wohnorts des Mieters. Dort gibt man Ihnen Auskunft darüber, ob mögliche Erben des Verstorbenen bekannt sind. Sie müssen allerdings Ihr »berechtigtes Interesse« glaubhaft machen. Legen Sie hierfür den Mietvertrag vor und entsprechende Nachweise für den Todesfall – falls man dort noch keine Kenntnis hat. Und tragen Sie vor, dass Ihnen Mietausfälle und sonstige finanzielle Nachteile entstehen, wenn keine schnelle Klärung erfolgt.

Unser Rechtstipp für Vermieter

Beantragen Sie eine Abschrift der **Sterbeurkunde**, falls dort keine Erben bekannt sind. Diese brauchen Sie, falls Sie beim Nachlassgericht eine Nachlasspflegschaft beantragen wollen (vgl. unten).

► Fragen Sie beim Nachlassgericht nach

Zuständig ist das Gericht am Wohnsitz des Mieters bzw. in Baden-Württemberg das örtliche staatliche Notariat. Erkundigen Sie sich dort, ob Erben des Verstorbenen bekannt sind. Auch hier müssen Sie Ihr »berechtigtes Interesse« wie vor dem Standesamt glaubhaft machen.

► Befragen Sie Nachbarn und Freunde des Verstorbenen

Gleichzeitig zu Ihren Erkundigungen beim Standesamt und Nachlassgericht sollten Sie auch Nachbarn und Freunde des Verstorbenen befragen. Um mögliche finanzielle Einbußen gering zu halten, sollten Sie die Suche nach den Personen, die für die Abwicklung des Mietverhältnisses verantwortlich sind, durch intensive Recherchen beschleunigen.

■ Was ist zu tun, wenn Ihnen die Erben bekannt sind?

War Ihre Erbensuche erfolgreich, sollten Sie mit diesen möglichst schnell abklären, wie es weitergeht:

- Wollen die Erben das Mietverhältnis mit Ihnen fortsetzen und ist das nicht in Ihrem Sinne, können Sie von Ihrem **Sonderkündigungsrecht** Gebrauch machen (vgl. Abschn. II 8).
- Wird das Mietverhältnis durch Kündigung oder Mietaufhebungsvereinbarung beendet, sollten Sie mit den Erben die für die Abwicklung des Mietverhältnisses wichtigen Fragen klären (z. B. Schönheitsreparaturen, Heizungsablesung, Räumungstermin; vgl. Beitrag 8e/1).

■ Was ist zu tun, wenn alle Erben die Erbschaft ausschlagen?

Ist die Erbschaft des verstorbenen Mieters überschuldet, liegt die Ausschlagung der Erbschaft durch die Erben nahe (vgl. Abschn. III 1). In diesem Fall setzt der **Fiskus** das Mietverhältnis mit Ihnen fort (§ 1936 BGB).

Kündigen Sie also das Mietverhältnis gegenüber der zuständigen Behörde. Die Bundesländer bestimmen die jeweils zuständige Behörde (z. B. ist in Nordrhein-Westfalen die jeweilige Bezirksregierung gleichzeitig der »Fiskus«; im Land Berlin ist es die Senatsverwaltung für Justiz, Referat II B).

Erkundigen Sie sich am besten beim Nachlassgericht. Der Fiskus als letzter gesetzlicher Erbe kann die Erbschaft zwar nicht ausschlagen; doch ist seine Haftung auf den vorhandenen Nachlass beschränkt. Der Staat übernimmt also keine Schulden, die den Nachlass übersteigen.

Unser Rechtstipp für Vermieter

Versuchen Sie, die zuständige Behörde dazu zu bewegen, das Mietende einverständlich vorzulegen, um die Wohnung möglichst frühzeitig wiederherrichten und weitervermieten zu können. Gerade dann, wenn der Nachlass relativ wertlos ist und die vertraglich bei Mietende geschuldeten Schönheitsreparaturen durch die Mietkaution nicht gedeckt sind, können Sie durch eine solche Mietaufhebungsvereinbarung Ihren Schaden begrenzen.

■ Was können Sie tun, solange noch keine Erben bekannt sind?

► Beantragen Sie eine Nachlasspflegschaft

Solange noch unklar ist, ob überhaupt Erben vorhanden sind, dürfen Sie die Wohnung nicht eigenmächtig räumen, um sie zum Beispiel zügig weiterzuvermieten.

Dies gilt selbst dann, wenn der Nachlass des Mieters relativ wertlos ist. Räumen Sie gleichwohl im Wege der Selbsthilfe, können wegen dieser verbotenen Eigenmacht (§ 858 BGB) Schadensersatzansprüche möglicher Erben auf Sie zukommen. Außerdem riskieren Sie, hierfür strafrechtlich belangt zu werden.

Unser Rechtstipp für Vermieter

Regen Sie beim zuständigen Nachlassgericht die Einsetzung eines Nachlasspflegers an. Aufgabe des Nachlasspflegers ist es, die Erben zu ermitteln und für die Sicherung und Erhaltung des Nachlasses zu sorgen.

► Was Sie zur Nachlasspflegschaft wissen sollten

Durch eine Nachlasspflegschaft können Sie in solch einer Situation unter Umständen Ihren Schaden begrenzen. Dies geschieht in der Weise, dass das für den Wohnsitz des verstorbenen Mieters zuständige Nachlassgericht (bzw. in Baden-Württemberg das örtliche staatliche Notariat) auf Ihren Antrag hin einen **Nachlasspfleger** bestellt (§ 1961 BGB).

Dessen Aufgabe ist es, die Erben zu ermitteln und für die Sicherung und Erhaltung des Nachlasses Sorge zu tragen. Gleichzeitig steht er Ihnen als Adressat für Ihre Kündigung zur Verfügung.

Unser Rechtstipp für Vermieter

Kündigen Sie vorsichtshalber, um keine Zeit zu verlieren, gegenüber dem Landesfiskus. Denn er ist gesetzlicher Erbe, falls sonst keine Erben des Mieters vorhanden sind oder diese die Erbschaft ausgeschlagen haben. Ein **Musterschreiben** für die Kündigung gegenüber den Erben finden Sie in Abschnitt V 2.

Damit eine Nachlasspflegschaft angeordnet werden kann, müssen Sie einige rechtliche Hürden überwinden. So müssen Sie in Ihrem Antrag darlegen können:

- den Tod des Mieters,
- die fehlende Kenntnis der Erben und
- das Bedürfnis für die Bestellung des Nachlasspflegers.

Den Tod des Mieters machen Sie am besten dadurch glaubhaft, indem Sie eine **Abschrift der Sterbeurkunde** vorlegen. Diese erhalten Sie beim zuständigen Standesamt, indem Sie dort Ihr berechtigtes Interesse (z. B. durch Vorlage des Mietvertrages und anderer Schriftstücke) nachweisen.

Das Gericht wird ein Bedürfnis für eine Nachlasspflegschaft nur bejahen, wenn Sie Ihren Antrag »zum Zweck der gerichtlichen Geltendmachung« Ihres gegen den Nachlass gerichteten Anspruchs stellen.

Sie müssen also die Absicht haben, Ihre Forderungen (z. B. wegen aufgelaufener Mietrückstände oder Schönheitsreparaturen) im Wege der Klage durchzusetzen. Geht es Ihnen **lediglich** darum, einen **Adressaten** für Ihre Kündigungserklärung zu bekommen, werden Sie mit Ihrem Antrag nicht durchkommen.

In Ihrem Antrag müssen Sie Ihre Ansprüche **glaubhaft machen**. Legen Sie deshalb zum Beispiel Ihren Mietvertrag und andere Beweise vor. Geben Sie am besten auch eine eidesstattliche Versicherung ab, dass beispielsweise Mietrückstände aufgelaufen sind und deshalb eine Kündigung beabsichtigt wird.

Zusätzlich haben Sie noch eine weitere Hürde zu überwinden: Da die (Verwaltungs-)Kosten der Nachlasspflegschaft aus dem Nachlass bestritten werden, muss Ihr Antrag den Hinweis enthalten, dass der Nachlass »nicht dürftig« ist. Das Gericht wird Ihren Antrag zurückweisen, wenn nicht ersichtlich ist, dass die Kosten der Nachlasspflegschaft aus dem Nachlass bestritten werden können.

Unser Rechtstipp für Vermieter

Verwenden Sie bei Bedarf unser Musterschreiben »Antrag auf Bestellung eines Nachlasspflegers« in Abschnitt V 1.

Fertigen Sie am besten eine Aufstellung über die Vermögensgegenstände und Ihnen bekannte sonstige Vermögen des Erblassers an (z. B. über wertvolle Briefmarkensammlungen, Teppiche usw.) und legen Sie diese dem Gericht vor.

Wird auf Ihren Antrag hin die Nachlasspflegschaft angeordnet, können Sie nunmehr dem Nachlasspfleger gegenüber das Mietverhältnis kündigen und Ihre Ansprüche (z. B. auf ausstehende und laufende Mieten) ihm gegenüber geltend machen.

Unser Rechtstipp für Vermieter

Versuchen Sie, den Nachlasspfleger dazu zu bewegen, mit Ihnen einen Mietaufhebungsvertrag zu schließen. Darin können Sie sowohl den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung regeln wie auch sämtliche anderen Fragen, die die Abwicklung des Mietverhältnisses betreffen. Ein solcher Mietaufhebungsvertrag ist zulässig (LG Berlin, Urteil vom 19. 6. 1992, Az. 64 S 57/92, GE 1993 S. 39).

IV. Was wird aus den bisherigen Vertragsvereinbarungen bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses?

Wird das Mietverhältnis mit den bisherigen Mitmietern des verstorbenen Mieters fortgesetzt, gelten für die Vertragsparteien weiterhin die bisher getroffenen mietvertraglichen Vereinbarungen.

War der Verstorbene **Alleinmieter** und traten mit seinem Tod seine Haushaltsangehörigen in den Mietvertrag ein (vgl. Abschn. II 1 – 5), bleibt es ebenso bei den bisherigen Vertragsvereinbarungen.

Ausnahme: Hatte der Vermieter mit dem verstorbenen Mieter **höchstpersönliche Sondervereinbarungen** getroffen, gelten diese nicht weiter. Deshalb übernimmt zum Beispiel die in das Mietverhältnis eintretende Ehefrau nicht automatisch die Hauswartstellung ihres Mannes.

Im Ergebnis bleibt alles beim Alten. Das heißt, dass kein neues Vertragsformular unterzeichnet werden muss. Erst recht kann der Vermieter keine Vertragsänderungen verlangen, durch die die Rechtsposition des Mieters verschlechtert wird (z. B. indem er ein neues Formular vorlegt, in das er einen höheren Mietzins eingefügt hat).

Ausnahmsweise kann eine Mietkaution verlangt werden

Hatte der verstorbene Mieter keine Mietkaution geleistet, kann der Vermieter von den Mietern, die den Mietvertrag fortsetzen, erstmals die Zahlung einer Mietkaution verlangen (§ 563 b Abs. 3 BGB). Dies betrifft nicht die Erben, sondern nur die Mieter, die entweder kraft Gesetzes beim Todesfall automatisch in den Mietvertrag eingetreten sind oder die bereits vorher Mieter waren.

V. Wichtige Musterschreiben

1. Für die Hinterbliebenen

■ Ablehnung des Eintritts in das Mietverhältnis

MUSTER

Absender	Datum
Einwurfeinschreiben Herrn/Frau (Vermieter)	
Ablehnung des Eintritts in das Mietverhältnis	
Sehr geehrte/-r ...	
Ihr Mieter/Ihre Mieterin, Herr/Frau [Name]....., ist am [Datum] verstorben.	
Da ich mit dem/der Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt geführt habe, bin ich gemäß § 563 BGB automatisch in das Mietverhältnis eingetreten. Dies mache ich hiermit rückgängig, indem ich Ihnen gegenüber fristgemäß den Eintritt ablehne.	
Ich werde die Wohnung voraussichtlich bis spätestens [Datum] räumen und mit sämtlichen Schlüsseln an Sie herausgeben.	
Mit freundlichen Grüßen	
..... (Unterschrift)	

Sind Sie gleichzeitig Erbe des verstorbenen Mieters, nützt Ihnen die Ablehnungserklärung insofern wenig, als Sie nunmehr in Ihrer Eigenschaft als Erbe gemäß § 564 BGB in den Mietvertrag eintreten. Zur Ablehnung des Eintritts sind Sie als Erbe nicht befugt. Sie können das Mietverhältnis nur durch eine Kündigung beenden. Ist die Kündigungsfrist aufgrund vertraglicher Vereinbarung länger als drei Monate und möchten Sie baldmöglichst ausziehen, sollten Sie (gemeinsam mit allen übrigen Erben!) die für Erben geltende **Sonderkündigung** nach § 564 Satz 2 BGB aussprechen (vgl. das übernächste Musterschreiben).

■ Kündigung durch Mitmieter

MUSTER

Absender <i>(alle Mieter mit vollem Namen)</i>	Datum
Einwurfeinschreiben Herrn/Frau <i>(alle Vermieter mit vollem Namen)</i>	
Kündigung infolge Todesfalls	
Sehr geehrte/-r ...	
wir haben mit dem/der am [Datum] verstorbenen [Name] die Wohnung gemeinsam gemietet. Hiermit kündigen wir das Mietverhältnis gemäß § 563 a Abs. 2 BGB zum [Datum]	
Mit freundlichen Grüßen	
..... (Unterschriften aller Mieter)	

■ Kündigung durch die Erben

MUSTER

Absender <i>(alle Erben mit vollem Namen)</i>	Datum
Einwurfeinschreiben Herrn/Frau <i>(alle Vermieter mit vollem Namen)</i>	
Kündigung des Mietverhältnisses	
Sehr geehrte/-r ...	
am [Datum] verstarb [Name], Ihr Mieter/Ihre Mieterin. Wir kündigen hiermit als Erben gemäß § 564 Satz 2 BGB das Mietverhältnis über die Wohnung in der-Straße zum [Datum]	
Wir werden die Wohnung demnächst räumen und spätestens am [Datum] an Sie übergeben. Bitte rufen Sie uns wegen der Vereinbarung des genauen Übergabetermins unter der Telefonnummer an.	
Wir möchten gerne vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen werden. Deshalb wären wir Ihnen dank- bar, wenn Sie eine schnelle Neuvermietung ermöglichen würden.	
Mit freundlichen Grüßen	
..... (Unterschriften) (alle Erben mit vollem Namen)	

2. Für Vermieter

■ Kündigung gegenüber den Erben

MUSTER

Absender

(alle Vermieter mit vollem Namen)

Datum

Einwurfeinschreiben

Herrn/Frau

(alle Erben mit vollem Namen)

Kündigung des Mietverhältnisses

Sehr geehrte/-r ...

mit Mietvertrag vom [Datum] hatten wir die Wohnung an [Name]..... vermietet. Wie wir am [Datum] erfahren haben, sind Sie die Erben des/der Verstorbenen. Wir dürfen Ihnen zunächst unser herzliches Beileid aussprechen.

Um über die Wohnung künftig selbst verfügen zu können, möchten wir das Mietverhältnis mit Ihnen nicht fortsetzen. Daher kündigen wir hiermit gemäß § 564 Satz 2 BGB das zwischen uns bestehende Mietverhältnis über die oben genannte Wohnung zum [Datum]

Wir weisen Sie darauf hin, dass Sie dieser Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können, wenn die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für Sie oder Ihre Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung unserer Interessen nicht zu rechtfertigen ist. Ihr Widerspruch muss uns bis spätestens zwei Monate vor Ende der Mietzeit schriftlich vorliegen. Bitte geben Sie uns darin Ihre Gründe im Einzelnen bekannt.

Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB widersprechen wir hiermit ausdrücklich.

Für die Wohnungsabnahme schlagen wir den [Datum] um Uhr vor. Sollte Ihnen der Termin nicht zusagen, benennen Sie bitte einen Ihnen genehmen Termin.

Mit freundlichen Grüßen

.....

(Unterschriften aller Vermieter)

■ Kündigung aus wichtigem Grund

MUSTER

Absender

(alle Vermieter mit vollem Namen)

Datum

Einwurfeinschreiben

Herrn/Frau

(alle Mieter mit vollem Namen)

Außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses

Sehr geehrte/-r ...

wir haben am [Datum] erfahren, dass Sie nach dem Tod von [Name]..... als Mieter in dessen Wohnraummietverhältnis eingetreten sind.

Hiermit kündigen wir das Mietverhältnis gemäß § 563 Abs. 4 BGB zum [Datum]

Leider müssen wir Ihnen diese Kündigung aussprechen, weil es für uns nicht zumutbar ist, das Mietverhältnis mit Ihnen weiterhin fortzusetzen. Die Gründe hierfür sind: ...

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Wir weisen Sie darauf hin, dass Sie dieser Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können, wenn die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für Sie oder Ihre Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung unserer Interessen nicht zu rechtfertigen ist. Ihr Widerspruch muss uns bis spätestens zwei Monate vor Ende der Mietzeit schriftlich vorliegen. Bitte geben Sie uns darin Ihre Gründe im Einzelnen bekannt.

Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB widersprechen wir hiermit ausdrücklich.

Für die Wohnungsabnahme schlagen wir den [Datum] um Uhr vor. Sollte Ihnen der Termin nicht zusagen, benennen Sie bitte einen Ihnen genehmen Termin.

Mit freundlichen Grüßen

.....

(Unterschriften aller Vermieter)

■ Antrag auf Bestellung eines Nachlasspflegers

MUSTER

Absender

Datum

An das
Amtsgericht
– Nachlassgericht –
(Anschrift)

Antrag auf Bestellung eines Nachlasspflegers

Am [Datum] ist mit letztem Wohnsitz in [Ort] Herr/Frau [Vor- und Zuname] verstorben.

Herr/Frau hat die o. g. Wohnung mit Mietvertrag vom von mir gemietet. Ich bitte als Vermieter von Herrn/Frau das Nachlassgericht um Auskunft, ob Nachlassvorgänge vorhanden und Erben bekannt sind.

Ich beabsichtige, folgende Ansprüche, notfalls auch gerichtlich, geltend zu machen:

- Miete ab [Monat und Jahr] bis zur Beendigung des noch ungekündigten Mietverhältnisses;
- Räumung der Wohnung nach Ausspruch der Kündigung;
- Durchführung der Renovierung bzw. Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen.

Wegen einer vor einem Jahr erfolgten Wohnungsbesichtigung weiß ich, dass die Dreizimmerwohnung des Herrn mit hochwertigen antiquarischen Möbeln ausgestattet ist und dass sich im Erkerzimmer ein gut erhaltener Bechstein-Flügel befindet. Darüber hinaus steht der Mercedes 250 (Baujahr 2003) mit dem polizeilichen Kennzeichen nach wie vor auf dem Parkplatz des Hausgrundstücks.

Ich schätze daher den Nachlass auf mindestens € 25.000,–.

Sollten dem Nachlassgericht Erben unbekannt sein, beantrage ich, einen Nachlasspfleger zu bestellen, damit ich diesem gegenüber das Mietverhältnis schnellstmöglich kündigen und die o. g. Ansprüche durchsetzen kann.

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

Abschrift der Sterbeurkunde / Mietvertrag