

Das Merkblatt Nr. 9: Wenn der Mieter stirbt: Was wird aus dem Mietverhältnis?

Grundsatz: Das Mietverhältnis endet **nicht** mit dem Tod des Mieters.

1. **Ist der Mieter alleinstehend**, d.h. wohnt er allein, so geht das Mietverhältnis bei seinem Tod auf seine/n Erben über (siehe Ziffer 6).
Sind mehrere Personen gemeinsam Mieter (z.B. Ehegatten, Wohngemeinschaft u. a.), so besteht das Mietverhältnis beim Tod eines Mitmieters mit dem/den überlebenden weiter. Diese/r kann/können innerhalb von 1 Monat ab Kenntnis vom Todesfall das Mietverhältnis mit 3-monatiger Frist kündigen.
2. Ist nur einer der Ehepartner Mieter und verstirbt dieser, so geht das Mietverhältnis bei einem gemeinsamen Haushalt automatisch auf den überlebenden Ehegatten über. Dasselbe gilt für eine/n Lebenspartner/in im Rahmen einer eingetragenen gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaft gemäß dem seit dem 1.8.2001 geltenden "Lebenspartnerschaftengesetz". Der Ehegatte tritt allein in das Mietverhältnis ein, auch wenn im Haushalt Kinder und/oder weitere Haushaltsangehörige vorhanden sind.
3. Wohnte der verstorbene Mieter mit anderen Personen zusammen (die nicht Mitmieter sind), so gilt folgende Regelung:
 - Im Haushalt lebende Kinder des Mieters treten in das Mietverhältnis ein, sofern der überlebende Ehegatte den Nichteintritt in das Mietverhältnis erklärt.
 - Der Lebenspartner (siehe Ziffer 2.) tritt in das Mietverhältnis ein, aber ggfs. gemeinsam mit im Haushalt lebenden Kindern des Mieters.
 - Andere Familienangehörige im gemeinsamen Haushalt treten, ggfs. zusammen mit den Kindern des Verstorbenen, in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintreten.
 - Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führten. Das sind z.B. Lebensgefährte/inn/en (verschieden- oder gleichgeschlechtliche - letztere, soweit sie nicht als eingetragene Partner/innen vorrangig in das Mietverhältnis eintreten, siehe oben 2.).
4. **Merke:** In allen vorstehenden Fällen der Vertragsfortsetzung bzw. des Eintritts in das Mietverhältnis braucht ein neuer (meist ungünstigerer) Mietvertrag nicht abgeschlossen zu werden; der alte Mietvertrag gilt uneingeschränkt weiter.
Aber man sollte wissen: Die in den Mietvertrag eingetretenen Personen haften für alle Verbindlichkeiten des Verstorbenen aus dem Mietvertrag (rückständige Mieten, Schäden, fällige Schönheitsreparaturen usw.). Der Vermieter kann sogar eine Kautions verlangen, wenn sie nicht schon vom verstorbenen Mieter gestellt wurde.
5. Wer gemäß den Ziffern 2. oder 3. in das Mietverhältnis eingetreten ist, es aber nicht fortsetzen möchte, muss dies dem Vermieter innerhalb eines Monats mitteilen. Der Eintritt gilt dann als nicht erfolgt. Die Monatsfrist läuft ab Kenntnis vom Tod des Mieters.
6. Der Vermieter kann seinerseits das Mietverhältnis mit dem Eingetretenen kündigen, wenn in dessen Person ein wichtiger Grund vorliegt. Die Kündigungsfrist beträgt in diesem Fall 3 Monate.
7. Wird das Mietverhältnis weder von Mitmietern noch von Familien- bzw. Haushaltsangehörigen (siehe Ziffer 3.) fortgesetzt, so geht es auf den/die Erben über. Der Erbe hat sogar das Recht, die Wohnung zu beziehen. Dies gilt auch für Sozialwohnungen, jedenfalls dann, wenn ein entsprechender § 5-Schein vorhanden ist.
8. Will auch der Erbe nicht in die Wohnung einziehen, so kann das Mietverhältnis mit dreimonatiger Frist gekündigt werden. Die Kündigung muss allerdings innerhalb eines Monats erfolgen. Die Frist beginnt zu laufen, sobald der Erbe Kenntnis vom Tod des Mieters und davon hat, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt ist.

Die Kündigungsfrist beträgt dann drei Monate. Eine vorzeitige Vertragsbeendigung müsste mit dem Vermieter vereinbart werden. Oft ist der Vermieter damit einverstanden, wenn mit der Kündigung ein früherer Termin zur Übergabe angegeben wird mit der Bitte, ab diesem Zeitpunkt die Neuvermietung vorzunehmen. Wichtig ist, dass eine Kündigung immer schriftlich zu erfolgen hat. Sind mehrere Erben vorhanden, müssen alle die Kündigung unterschreiben.

9. Auch der Vermieter kann im Falle des Todes des Mieters den Erben das Mietverhältnis kündigen (vorausgesetzt, kein Mitmieter setzt es fort und kein Mitbewohner tritt in den Vertrag ein). Der Vermieter braucht keinen berechtigenden Grund wie z.B. Eigenbedarf und kann unabhängig von der Wohndauer des Verstorbenen mit einer Frist von 3 Monaten kündigen, wenn er die Kündigung innerhalb eines Monats erklärt.

Sie sehen, die gesetzliche Regelung ist kompliziert. Deswegen lohnt es sich immer, Rechtsrat beim **Mieterbund Rhein-Ruhr** einzuholen. Wer informiert ist, vermeidet für sich selbst und seine Angehörigen unnötige Nachteile. Ehegatten, Lebensgefährten bzw. -partner sowie mitwohnende Angehörige sollten auch sicherstellen, dass die Mitgliedschaft im Mieterverein nebst Mietrechtsschutz fortgesetzt wird. Dazu der

TIPP: Drucken Sie dies Merkblatt aus und legen Sie es, mit dem nachfolgenden Text nach oben, zu Ihren Mieteunterlagen.

Hinweis für meine Mitbewohner/Erben:

Im Fall meines Ablebens lest bitte das vorstehende Merkblatt genau durch und setzt Euch sofort mit dem **Mieterbund Rhein-Ruhr** in Verbindung. Ihr erhaltet dort Hinweise, wie mit meiner Wohnung zu verfahren ist (Kündigung, Renovierung u.s.w.).