

# Tod des Mieters

## Rechte der Erben, Ehegatten und Familienangehörigen

### Wenn der Mieter stirbt -

#### Was wird aus dem Mietverhältnis?

Das Mietverhältnis endet nicht mit dem Tod des Mieters. Stirbt der Mieter, dann vererbt er auch seinen Mietvertrag; dieser endet nicht automatisch. Für die Rechtsfolgen bei Tod des Mieters, kommt es vor allem darauf an, wer Partei des Mietvertrages war und wer die Wohnung nutzte.

#### 1. Beide Ehegatten (oder Lebenspartner) waren Mitmieter

Sind beide Ehegatten (oder Lebenspartner) Mieter und wurde in der Wohnung der gemeinschaftliche Hausstand geführt, so besteht das Mietverhältnis bei Tod eines Ehegatten (oder Lebenspartners) automatisch (unter Ausschluss von Familienangehörigen und Erben) allein mit dem überlebenden Ehegatten (oder Lebenspartner) fort (§ 563 a Abs. 1 BGB).

Auch wenn der Mietvertrag nur die Mieterunterschrift des Ehemannes aufweist, kann gleichwohl ein Mietvertrag auch mit der Ehefrau zustande gekommen sein (z.B., weil der Mann die Frau vertreten hat, § 164 BGB; oder weil die später eingezogene Frau in den Mietvertrag schlüssig einbezogen wurde, z.B. indem die Wohnungsbaugesellschaft spätere Mieterhöhungsverlangen an beide Eheleute richtete).

Der überlebende Ehegatte (oder Lebenspartner) kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er vom Tod des anderen Mieters und Ehegatten Kenntnis erlangt hat unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (3 Monate) kündigen (§ 563 a Abs. 2 BGB).

Dem Vermieter hingegen gibt der Todesfall kein eigenständiges Kündigungsrecht; er kann nur kündigen, wenn die üblichen Kündigungsgründe (z.B. Mietrückstand) eintreten (siehe aber unten Punkt 13).

#### 2. Nur der verstorbene Ehegatte oder Lebenspartner war Mieter

Lebte der Ehegatte mit dem Verstorbenen in einem gemeinsamen Hausstand, so tritt er (falls er nicht sowieso schon den Vertrag als Mitmieter unterschrieben hatte) in den Mietvertrag ein (§ 563 Abs. 1 BGB). In diesem Fall wird das Mietverhältnis (unter Ausschluss von Familienangehörigen und Erben) so fortgesetzt, wie es zwischen Vermieter und dem verstorbenen Mieter bestanden hat.

Möchte der Ehegatte nicht in den Mietvertrag eintreten, ist er gehalten, binnen eines Monats nach dem Tode des Mieters dies dem Vermieter (formlos; besser schriftlich) mitzuteilen (§ 563 Abs. 3 Satz 1 BGB). Die Folge ist, dass der automatische Eintritt in das Mietverhältnis als nicht erfolgt gilt und nun das Mietverhältnis mit dem bzw. den Erben fortgeführt wird (§ 564 Abs. 1 BGB).

Der Erbe kann das Mietverhältnis dann unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen (siehe Punkt 12).

Nach § 563 Abs. 1 BGB hat auch der **gleichgeschlechtliche Lebenspartner** (im Sinne des Lebenspartnergesetzes; für Eheschließungen ab 1.10.2017 gemäß § 1353 BGB, „Ehe für alle“) die gleichen Rechte wie ein Ehegatte.

Kinder, andere Angehörige als Kinder sowie Haushaltsangehörige (= vor allem nicht verheiratete Lebenspartner) hingegen treten nicht zusammen mit dem Ehegatten bzw. Lebenspartner in das Mietverhältnis ein (§ 563 Absatz 2 BGB). Sie treten allerdings (möglicherweise zu mehreren) ein, wenn der Ehegatte bzw. Lebenspartner den Eintritt in das Mietverhältnis ablehnt.

#### 3. Nur der verstorbene Ehegatte war Mieter und es lebten zusätzlich Familienangehörige in der Wohnung

Will der überlebende Ehegatte in der Wohnung bleiben, stellt sich die Rechtslage wie unter Punkt 2. geschildert dar.

Will der Ehegatte das Mietverhältnis nicht fortsetzen und erklärt er dies dem Vermieter innerhalb eines Monats, treten die übrigen Familienangehörigen, die die Wohnung mit bewohnt haben, in das Mietverhältnis ein (auch wenn sie nicht Erben sind), § 563 Abs. 2 BGB. Wollen diese Angehörigen das Mietverhältnis nicht fortsetzen und teilen sie das dem Vermieter innerhalb eines Monats mit, setzt sich der Vertrag mit den Erben fort.

#### 4. Der Verstorbene war zusammen mit Dritten Mieter und führte mit seinem Ehegatten und/oder Familienangehörige in der Wohnung einen gemeinsamen Hausstand

Hier wird § 563 Abs. 1 BGB angewandt: Der Ehegatte tritt in die Rechtsstellung des Erblassers ein, sofern er nicht ausdrücklich Gegenteiliges erklärt. Er wird also Mitmieter (zusammen mit dem/den Dritten) unter Ausschluss der Familienangehörigen und Erben.



### 5. Andere Mietermehrheiten

Waren die Hauptmieter nicht verheiratet - und führten sie auch keine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft bzw. gemeinsamen Haushalt - (also bestand z.B. nur eine reine Wohngemeinschaft), so wird das Mietverhältnis mit dem (oder den) überlebenden Mietern fortgesetzt. Diese haben wegen des Todesfalles ihres vormaligen Mitmieters jedoch **kein Sonderkündigungsrecht**. § 563 a Abs. 2 BGB gilt für diesen nicht unter § 563 BGB fallenden Personenkreis nicht.

Sind die überlebenden Mitbewohner nicht Vertragspartner des Vermieters (sondern faktisch Untermieter), so stellt sich bei Tod des Hauptmieters für sie die Rechtslage so dar, als wäre ihr Vermieter verstorben. Der Mietvertrag wird mit den Erben des Vermieters (= Hauptmieters) fortgesetzt (siehe unten Punkt 14.).

### 6. Der verstorbene Mieter wohnte (ohne Ehegatten) mit Familienangehörigen oder Haushaltsangehörigen zusammen

Sind auch die Angehörigen Vertragspartner, besteht der Mietvertrag mit ihnen fort. Sind die Angehörigen *nicht* Vertragspartner treten sie gemäß § 563 Abs. 2 BGB in das bestehende Mietverhältnis ein (bei mehreren Familienangehörigen als Gesamtschuldner und Gesamthandsgläubiger i. S. d. §§ 421, 432 BGB).

Der „Eintritt“ der Angehörigen, des Ehegatten oder des Erben in das Mietverhältnis des Verstorbenen erfordert **nicht die Unterzeichnung eines neuen (ungünstigeren) Mietvertrages**. Die Rechte und Pflichten des Eintretenden richten sich nach dem alten Mietvertrag des Verstorbenen.

Diese Rechtsfolge gilt auch in den Fällen, wo der überlebende Ehepartner den Nichteintritt in das Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter erklärt hat (§ 563 Abs. 2 BGB).

Das Eintrittsrecht des Ehegatten, Lebenspartners, Familienangehörigen oder Haushaltsangehörigen des verstorbenen Mieters in das Mietverhältnis kann rechtswirksam **nicht vertraglich ausgeschlossen** oder abgeändert werden (§ 563 Abs. 5 BGB)

Wenn die im Haushalt lebenden Familienangehörigen das Mietverhältnis *nicht* fortführen wollen, müssen sie dies ebenfalls in einer Frist von einem Monat dem Vermieter gegenüber erklären (§ 563 Abs. 3 Satz 1 BGB). Dann wird der Vertrag mit den Erben fortgesetzt. Bei Personenmehrheit kann jeder die Erklärung für sich abgeben: Die Frist beträgt grundsätzlich einen Monat nach

Kenntnis vom Tod; falls der Ehegatte eintrittsberechtigt war, beginnt die Frist einen Monat nach der Ablehnungserklärung des Ehegatten.

Im Hinblick auf § 563 Abs. 2 Satz 1 BGB muss ein **Kind** nicht wie ein übriger Angehöriger den Haushalt zusammen mit dem verstorbenen Mieter geführt haben, sondern es reicht aus, dass es lediglich in dessen Haushalt gelebt hat (BGH v. 10.12.2014 - VIII ZR 25/14 -).

Der „gemeinsame Hausstand mit anderen Familienangehörigen“ wird von der Rechtsprechung weit interpretiert (Verwandte, Verschwägte, Pflegekinder u. a.). Auch ein **Enkel** ist „Familienangehöriger“ i.S.v. § 563 Abs. 2. Ein **Pflegekind** kann nach Versterben der Pflegemutter jedenfalls dann einen Anspruch auf Eintritt in deren Wohnungsmietverhältnis haben, wenn in diesem Mietvertrag ausdrücklich vereinbart worden ist, dass das Pflegekind zur Familie der Mieterin gehört. Krankheit und außerhäusiger Tod des Mieters lösen den **gemeinsamen Hausstand** mit dem Angehörigen nicht auf. Andererseits: Die Tatsache, dass eine Mutter in ihrer Wohnung das Jugendzimmer ihrer bei ihr häufig weilenden Tochter unverändert gelassen hat, lässt nicht auf das Führen eines gemeinsamen Haushaltes schließen.

Geht es um eine **Genossenschaftswohnung**, müssen eintrittsberechtigte Personen die Mitgliedschaft in der Genossenschaft erwerben (LG Berlin v. 17.7.1992 - 64 S 99/92 -). Beispiel (nach-LG Köln v. 1.9.1993 - 10 S 168/93 -): Die Tochter, die mit der verstorbenen Mutter einen gemeinsamen Hausstand in deren von der Wohnungsgenossenschaft überlassenen Wohnung führte, ist zum Eintritt in den Nutzungsvertrag berechtigt, auch wenn sie als Genossin ihrerseits eine Ehwohnung von der Genossenschaft angemietet, dort aber nicht mehr den Lebensmittelpunkt hat, sofern eine Unterbelegung oder dringender Wohnbedarf eines sonstigen Genossen nicht gegeben ist. Die Enkeltochter der verstorbenen Genossin ist ebenfalls zum Eintritt in den Nutzungsvertrag berechtigt, wenn ein gemeinsamer Hausstand geführt wurde und die Enkeltochter bereit ist, der Genossenschaft beizutreten.

Was heißt „auf Dauer angelegter Haushalt“ in § 563 Absatz 2 Satz 3 BGB? Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich, dass hiermit in erster Linie jede Lebensgemeinschaft gemeint ist, die auf Dauer angelegt ist und die daneben keine weitere Lebensgemeinschaft gleicher Art zulässt und sich durch ihre innere Bindung auszeichnet, die ein gegenseitiges Entstehen der Partner für einander begründet, also über die Beziehungen einer rei-





nen Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgeht. Aus dem Begriff „Personen“ lässt sich ableiten, dass auch mehrköpfige Beziehungen hierunter fallen. Nach der Gesetzesbegründung fällt hierunter beispielsweise auch die vielköpfige Senioren-Wohngemeinschaft.

Personen, die unter § 563 Abs. 1 und 2 BGB fallen können, müssen **beweisen**, dass sie zum privilegierten Personenkreis gehören und einen gemeinsamen Haushalt mit dem Erblasser geführt haben (vgl. BGH v. 13.1.1993 - VIII ARZ 6/92 -).

§ 563 Abs. 1 bis 3 BGB ist auch auf die in einer Sozialwohnung lebenden Haushaltsangehörigen (auch z.B. die nichteheliche Lebensgemeinschaft) anzuwenden. Ein Mieter, der auf diese Weise in das Mietverhältnis über eine **Sozialwohnung** eingetreten ist, benötigt gemäß § 4 Abs. 7 WoBindG keinen **Wohnberechtigungsschein. Erben** (siehe Punkt 7), die in das Mietverhältnis eintreten, benötigen hingegen eine Wohnberechtigungsschein.

## 7. Die Rechtsstellung des/der Erben

Wohnte der Mieter allein oder erklärten die Ehepartner und/oder die anderen Familienangehörigen den Nichteintritt, so geht das Mietverhältnis gemäß §§ 1922, 1967 BGB auf den/die **Erben** über. Die Erben haben natürlich auch das Recht, die Wohnung zu beziehen. Nach der Auslegungsregel des § 2087 BGB ist die Zuwendung der Mietwohnung als Erbeinsetzung anzusehen, wenn die Wohnung das wesentliche Vermögen des Erblassers bildet. Übertragen die Erben des Mieters ihre Erbanteile an einen Dritten, so tritt dieser in das Mietverhältnis ein.

Ein Vermieter, der nach dem Tod des Mieters dessen Erben, der sich durch ein privatschriftliches **Testament** ausweist, den Zutritt zur Wohnung verwehrt, verübt verbotene Eigenmacht, wenn er keine vernünftigen Zweifel an der Erbenstellung haben kann. Soweit die Erben des Mieters noch nicht bekannt sind und deswegen ein Amtspfleger für die unbekannten Erben bestellt worden ist, kann dieser im Weg der Notgeschäftsführung jedenfalls dann keinen Aufhebungsvertrag mit dem Vermieter mehr schließen, wenn der Erbe sich bereits am Nachlassverfahren beteiligt hatte.

Wichtig: Die Erben sind nicht nur gegenüber Eheleuten, sondern auch gegenüber Familienangehörigen und Lebenspartnern, die **Mitmieter** sind - und einen gemeinsamen Haushalt mit dem Verstorbenen führten -, am Eintritt in das Mietverhältnis gehindert (§ 563 a Absatz 1 BGB). Bei-

spiel: Die auswärtig wohnende Tochter und Alleinerbin des Verstorbenen kann nicht das Mietverhältnis zusammen mit dem überlebenden Lebensgefährten - gegen dessen Willen - fortsetzen.

In allen vorstehenden Fällen bedarf es **nicht** des Abschlusses eines neuen (meist ungünstigeren) Mietvertrages. Der alte Mietvertrag gilt uneingeschränkt weiter.

Zum **Kündigungsrecht** des Vermieters gegenüber den Erben siehe Punkt 13.

## 8. Geschäftsraummiete

Für Büros, Ladengeschäfte, Lagerhallen etc. gelten die Schutzvorschriften der §§ 563 - 563 b BGB nicht. Sowohl der Erbe des Mieters wie der Vermieter sind innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tode des Mieters zur Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist berechtigt (§ 580 BGB), soweit nicht im Mietvertrag anderes vereinbart ist.

## 9. Die Haftung der Rechtsnachfolger

Treten der überlebende Ehegatte oder Angehörige in den Mietvertrag ein, so haften sie dem Vermieter für alle Verbindlichkeiten des verstorbenen Mieters aus dem Mietvertrag nach § 563 b Abs.1 BGB (rückständige Mieten, Schäden, fällige Schönheitsreparaturen usw. usw.). Neben dem Ehegatten und/oder den Angehörigen des Mieters haften dessen Erben. Wer die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag „erbt“, den treffen grundsätzlich auch die im Mietvertrag für den Fall des Auszugs vereinbarten Renovierungspflichten (*siehe Info Nr. 11*). Die **Erbenhaftung** im Innenverhältnis kann vertraglich abbedungen werden (§ 563 b Absatz 1 Satz 2), z.B. indem der verstorbene Mieter zu Lebzeiten entsprechende Vereinbarungen mit den eintritts- oder fortsetzungsberechtigten Personen oder mit dem Erben getroffen hat.

## 10. Kautio

Soweit der verstorbene Mieter keine Kautio zu leisten hatte, kann nach dem Tod des Mieters der Vermieter vom in das Mietverhältnis Eintretenden oder vom das Mietverhältnis Fortsetzenden eine Sicherheitsleistung nach Maßgabe des § 551 BGB verlangen (§ 563 b Absatz 3 BGB). **Aber:** Vom **Erben** des Mietverhältnisses kann der Vermieter gemäß § 563 b Abs. 3 BGB keine Kautio verlangen.

## 11. Erbausschlagung oder Dürftigkeitseinrede

Fragen der Haftung sowie der rechtzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses stellen sich dem Erben nicht, wenn er rechtzeitig die Erbschaft aus-





schlägt (vgl. §§ 1942 ff. BGB). Bei Versäumung der Ausschlagungsfrist bzw. irrtümlicher Annahme der Erbschaft ist immer auch die Möglichkeit der Anfechtung der Fristversäumung bzw. der Erbschaftsannahme wegen Irrtums zu prüfen (§ 119 i.V.m. §§ 1954, 1956 BGB).

Reicht die Erbschaft für die Nachlassverbindlichkeiten (Beispiel: Schadensersatz wegen nicht vorgenommener Schönheitsreparaturen) nicht aus, kann auch die sogenannte **Dürftigkeitseinde** nach § 1990 BGB erhoben werden mit der Folge, dass nur mit dem Nachlass zu haften ist.

## 12. Kündigung durch den/die Erben

Will der Erbe nicht in die Wohnung einziehen, so kann er das Mietverhältnis mit dreimonatiger Frist außerordentlich kündigen. Die Kündigung muss nicht sofort erfolgen, vielmehr hat der Erbe **einen Monat Zeit** nach Kenntnis von Tod *und* Nichteintritt eines anderen Angehörigen, § 564 Satz 2 BGB. Wird die Monatsfrist versäumt, kann es passieren, dass der Erbe bei einem befristeten Mietvertrag noch lange an diesen gebunden ist. Im Hinblick auf die Monatsfrist ist aber zu berücksichtigen, dass der Erbe sichere Kenntnis von seiner Erbenstellung gehabt haben muss.

Zur Kündigung nach § 564 Satz 2 BGB ist ein Nachweis der Erbeneigenschaft durch einen **Erb**-**schein** nicht erforderlich (BGH v. 10.12.2004 - V ZR 120/04 -). Wichtig ist, dass eine Kündigung immer *schriftlich* zu erfolgen hat. Sind mehrere Erben vorhanden, müssen alle die Kündigung unterschreiben.

## 13. Kündigungsrechte des Vermieters

Das vom **Erben** fortgesetzte Mietverhältnis kann vom Vermieter mit der gesetzlichen 3-Monats-Frist gekündigt werden. Auch die **Kündigung des Erben durch den Vermieter** muss nicht sofort erfolgen, vielmehr hat dieser einen Monat Zeit nach Kenntnis von Tod *und* Nichteintritt eines anderen Angehörigen, § 564 Satz 2 BGB.

Die Monatsfrist beginnt zu laufen ab Kenntnis des Vermieters von den Erbschaftsverhältnissen nach dem Tode des Mieters. Er muss wissen, wer Erbe ist, wem gegenüber er die Kündigung auszusprechen hat. Die Frist des § 564 Satz 2 BGB wird nicht erst in Lauf gesetzt durch die Übersendung des **Erb**-**scheins**. Einfache Kenntnis von der Person des Erben genügt. Der Vermieter muss jedoch alles ihm nach den Umständen Zumutbare tun, um sich Gewißheit über die Person des Erben zu verschaffen; andernfalls verliert er sein Kündigungsrecht aus § 564 Satz 2 BGB.

Die Kündigung des Erben durch den Vermieter ist **ohne berechtigtes Interesse** (§ 573 d Absatz 1 BGB) möglich, allerdings nur innerhalb der 1-Monats-Frist des § 564 Satz 2 BGB.

Durch **Formularmietvertrag** kann die Abhängigkeit der Beendigung des Mietverhältnisses nach dem Tod des Mieters von einer Kündigung des Vermieters gegenüber dem Erben nicht ausgeschlossen werden.

Das Sonderkündigungsrecht des § 564 Satz 2 BGB ist gegenüber **allen Erben** auszuüben; eine Berufung auf langdauernde Ermittlungen der Erben ist jedenfalls dann treuwidrig, wenn es sich um die gewöhnliche gesetzliche Erbfolge handelt. Eine nach dem Tode des Mieters an diesen (und nicht an den Erben) adressierte Kündigung ist formal unwirksam.

Treten **Ehegatten** bzw. **Angehörige** oder **Haus-****haltsangehörige** in den Mietvertrag automatisch ein, kann der Vermieter ggfs. mit kurzer Frist auch diesen kündigen, wenn in der Person des Eintretenden ein „wichtiger Grund“ vorliegt (z.B. zu erwartende Zahlungsunfähigkeit, vgl. BGH v. 31.1.2018 - VIII ZR 105/17 -). Gemäß § 563 Absatz 4 BGB hat der Vermieter in diesem Fall eine Überlegungsfrist von einem Monat, ob er wegen eines **wichtigen Grundes**, der in der Person des Eintretenden liegt (z.B. persönliche Feindschaft), außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen will. Neben dem wichtigen Grund bedarf der Vermieter zur Kündigung nach § 563 Absatz 4 BGB auch noch eines **berechtigten Interesses**, wie sich aus der Verweisung in § 573 d Absatz 1 BGB ergibt. Dies ist dann wichtig, wenn das berechnete Interesse und der wichtige Grund nicht deckungsgleich sind.

*Dieses Merkblatt ersetzt keine Rechtsberatung. Vor Befolgung der Hinweise sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen. Der BERLINER MIETERVEREIN e.V. steht Ihnen dabei gern zur Verfügung. Wer informiert ist, vermeidet für sich selbst und seine Angehörigen unnötige Nachteile. Ehegatten, Lebenspartner sowie mitwohnende Angehörige sollten auch sicherstellen, dass die Mitgliedschaft im Mieterverein nebst Mietrechtsschutz fortgesetzt wird.*

## 14. Tod des Vermieters

Stirbt der Vermieter, so wird das Mietverhältnis mit den Erben des Vermieters fortgesetzt (§§ 1922, 1967 BGB). Die Erben können vom Mieter nicht den Abschluss eines neuen (in der Regel ungünstigeren) Mietvertrages verlangen.

