

Mietverträge im Todesfall

I. Was geschieht mit dem Wohnraummietvertrag eines Verstorbenen?

Grundsätzlich gehen sämtliche Rechte und Pflichten aus bestehenden Verträgen auf den oder die Erben über (sogenannte Universalsukzession). Die Erbfolge gilt bei Mietverhältnissen aber nur nachrangig. Der Wohnraummietvertrag stellt damit eine Ausnahme von sonstigen vertraglichen Rechten und Pflichten dar.

1. Eintrittsrecht der Angehörigen

Beim Mietvertrag treten stattdessen nach § 563 BGB grundsätzlich (vorbehaltlich den Ausführungen zu 2., siehe unten) folgende Angehörige/Mitbewohner in alle Rechte und Pflichten ein, sofern sie bislang mit dem verstorbenen Erblasser in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben:

- a) Ehegatte
- b) Kinder
- c) Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes (wenn Kinder und Lebenspartner im Haushalt vorhanden, treten sie gemeinsam in den Mietvertrag ein)
- d) Sonstige Familienangehörige (unabhängig von dem Grad der Verwandtschaft, auch neben Kindern und Lebensgefährten eintrittsberechtigt sind – sonstige – Verwandte und Schwägerte nach dem BGB)¹
- e) Personen, die mit dem verstorbenen Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt geführt haben,² insbesondere Lebensgefährten³ haben neben sonstigen Familienangehörigen und Kindern ein „Eintrittsrecht“, werden aber von Ehegatten und Lebenspartnern verdrängt.

¹ Vgl. Palandt § 563 Rn 13f.

² Nicht eine bloße Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft (WG); entsprechend den Kriterien zur nichtehelichen Lebensgemeinschaft zu beurteilen, aber auch zum Beispiel das Zusammenleben älterer Menschen, die ihr gegenseitiges Füreinander-Einstehen etwa durch Vollmachten dokumentieren (vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 61).

³ Lebensgefährten sind solche Partner, die eine enge Lebensgemeinschaft mit dem Verstorbenen geführt haben, die über eine bloße Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgeht. Die Gemeinschaft muss auf Dauer angelegt gewesen sein, was bei reinen Wohngemeinschaften regelmäßig nicht der Fall ist.

Ein vorhandener Ehegatte schließt alle anderen aus und tritt alleine in den Vertrag ein. Der Lebenspartner hat Vorrang vor allen anderen Haushaltsangehörigen mit Ausnahme der Kinder. Im Übrigen treten die Haushaltsangehörigen gleichrangig in den Mietvertrag ein. Sie haften als Gesamtschuldner und sind Gesamthandsgläubiger. Das bedeutet, dass jeder einzelne voll auf die Verpflichtungen in Anspruch genommen werden kann, die eintretenden Haushaltsangehörigen aber grundsätzlich nur gemeinsam ihre Rechte geltend machen können. Klarstellend sei angemerkt, dass dem oder den nachrangig Berechtigten wiederum das Eintrittsrecht zusteht, wenn alle vorrangig Berechtigten dem Eintritt widersprechen.

Diese Formulierung und damit die Überschrift des § 563 BGB („Eintrittsrecht bei Tod des Mieters“) sind etwas irreführend. Denn es handelt sich an sich nicht um ein „Eintrittsrecht“, sondern um einen Eintritt in die Rechte und Pflichten, der von selbst geschieht – es sei denn der Eintrittsberechtigte widerspricht dem Eintritt in das Mietverhältnis binnen eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Erblassers.

Dem Vermieter steht bei Eintritt von den unter a) bis e) genannten Personen ein außerordentliches Kündigungsrecht mit der gesetzlichen Frist zu, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt (§ 563 IV BGB). Grundsätzlich muss allerdings wegen § 573d I BGB auch ein berechtigtes Interesse entsprechend § 573 BGB vorliegen. Dieses wird bei Vorliegen eines wichtigen Grundes aber in der Regel gegeben sein (vgl. Palandt § 563 Rn 24). Entscheidend zur Beurteilung, ob ein wichtiger Grund vorliegt, ist die Frage, ob dem Vermieter ein Mietverhältnis mit dem neuen Mieter zumutbar ist (BGH NJW 2013, 1806 (1806)). Unzumutbar ist es entsprechend den Grundsätzen zu § 553 I 2 BGB, wenn von dem neuen Mieter negative Auswirkungen für die Hausgemeinschaft und das Mietobjekt zu erwarten sein werden. Die Zumutbarkeit ist jedenfalls in den Fällen des § 543 BGB zu verneinen, wenn ein eine außerordentliche Kündigung rechtfertigender Grund in Person des neuen Mieters gegeben ist. Im „Normalfall“ kann das Mietverhältnis jedoch ebensowenig gekündigt werden wie das zuvor mit dem Verstorbenen, da ja das berechtigte Interesse im Sinne des § 573 d BGB Voraussetzung bleibt.

Vorsicht: Auch sämtliche Altschulden, die zu einem Zeitpunkt entstanden sind, als der Eintretende noch nicht Vertragspartner war (zum Beispiel Mietrückstände, Betriebskostennachzahlung), werden von ihm neben dem Erben übernommen (vgl. § 563b BGB). Der Eintretende kann auf den gesamten Rückstand in Anspruch genommen werden, er ist Gesamtschuldner neben den Erben. Zwar haftet im Innenverhältnis der Erbe grundsätzlich voll. Doch gerade in Mangelfällen, in denen alle Erben ausschlagen, die Haftung auf das überschuldete Erbe begrenzt ist oder aber der Erbe es nicht mal für nötig hält auszuschlagen, da auch bei ihm „nichts zu holen“ ist, verbleibt die volle Schuldenlast im Ergebnis auf dem Eintretenden.

2. Mitmieter

Des Weiteren ist § 563a BGB zu berücksichtigen: Ist einer oder sind mehrere der oben genannten Haushaltsangehörigen bereits beim Todesfall Mitmieter, tritt er bzw. treten sie „automatisch“ und vorrangig in die Rechte und Pflichten des Erblassers unter Ausschluss sämtlicher übriger Haushaltsangehöriger (siehe unter 1., oben) ein. Mit ihnen wird das Mietverhältnis fortgesetzt. In diesem Fall besteht ein Sonderkündigungsrecht für die überlebenden Mieter. Dieses kann mit der gesetzlichen Frist (vgl. § 573c I 1 BGB) binnen eines Monats nach Kenntnis des Todesfalls ausgeübt werden. Dieses Recht hat praktisch nur im Falle eines Mietvertrages auf Zeit oder bei einem solchen Mietvertrag Bedeutung, bei dem das Kündigungsrecht längere Zeit ausgeschlossen ist, da ansonsten ohnehin mieterseits jederzeit mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann. Der Vermieter erhält in diesem Fall kein besonderes Kündigungsrecht, er behält schließlich auch (einen) selbst ausgewählte(n) Vertragspartner.

3. Keine Eintretenden vorhanden

Ist kein Haushaltsangehöriger vorhanden, so treten die Erben nach den allgemeinen erbrechtlichen Regeln in den Mietvertrag ein. Auch diesen steht ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, welches binnen eines Monats und mit einer Frist von rund drei Monaten zu erklären ist (vgl. § 564 BGB). In diesem Fall hat allerdings auch der Vermieter ein Kündigungsrecht, bei dem nicht die Voraussetzungen des § 573 BGB (berechtigtes Interesse wie Eigenbedarf) vorliegen müssen. Dies ergibt sich aus § 573 d I BGB.

Aus Vermietersicht immer wieder problematisch ist die Situation, wenn nicht ersichtlich ist – zum Beispiel infolge von Ausschlagungen des Erbes – wer Erbe und damit sein neuer Vertragspartner ist. Dann bleibt dem Vermieter die Möglichkeit beim Nachlassgericht eine Nachlasspflegschaft zu beantragen, damit ein Nachlasspfleger für die unbekanntenen Erben handeln bzw. diese ermitteln kann.

II. Fazit

Wer zu dem beschriebenen Personenkreis (I./1./a-e) gehört, muss prüfen, ob er in sämtliche Rechte und Pflichten des Verstorbenen bezüglich des Mietvertrags eintreten will. Sollte man

keine (sichere) Kenntnis der noch offen stehenden Verbindlichkeiten (zum Beispiel rückständige Mieten) haben, müssen diese kurzfristig beim Vermieter in Erfahrung gebracht werden. Von Vorteil kann sein, dass durch den Eintritt in ein länger bestehendes Mietverhältnis die Kündigungsfrist des Vermieters verlängert ist. Gemäß § 573c BGB wird nach fünf und acht Jahren des Bestehens eines Mietverhältnisses die Kündigungsfrist des Vermieters um je drei Monate verlängert. Auch in diese Rechtsstellung tritt der Nachfolger ein (in grundsätzlich alle Rechte und Pflichten). Allerdings benötigt der Vermieter von Wohnraum ohnehin einen Kündigungsgrund bzw. ein „berechtigtes Interesse“ wie zum Beispiel Eigenbedarf, so dass die verlängerte Frist erst bei Vorliegen eines solchen Kündigungsgrundes Bedeutung erlangt. Von Vorteil ist es für den Eintretenden häufig, dass ein alter Mietvertrag bei Eintritt insgesamt seine Wirksamkeit behält, da in älteren Verträgen oft keine Regelungen zu den Betriebskosten oder nichtige Klauseln zu Schönheitsreparaturen enthalten sind. Alte Verträge konnten nicht an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden. Die einzige Ausnahme von dem Grundsatz des Eintretens bzw. der Fortsetzung des Mietverhältnisses bezüglich aller Rechte und Pflichten stellt § 563 b III BGB dar, nach dem der Vermieter unabhängig von einer entsprechenden vertraglichen Verpflichtung eine Kautions vom Mieter verlangen kann, wenn der Verstorbene noch keine Sicherheit geleistet hatte. Dass dies geschehen kann, muss ebenfalls in die Überlegung zum Eintritt in das Mietverhältnis mit einbezogen werden.

Will der Betroffene ohne den Verstorbenen nicht weiter in der Wohnung verbleiben, muss er der Fortsetzung des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter binnen eines Monats nach Kenntnis vom Todesfall widersprechen, da er ansonsten „automatisch“ in den Vertrag einbezogen wird.

Wer vor dem Tod bereits ebenfalls Mietvertragspartner war, kann diesen Vertrag dann auch im Falle eines an sich auf eine bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrages binnen eines Monats nach Kenntnis von dem Tod die außerordentlich kündigen – und zwar mit der gesetzlichen Frist von rund drei Monaten: Es genügt, wenn die Kündigung bis zum Dritten eines Monats dem Vermieter zugeht, um zum Ende des übernächsten Monats wirksam zu sein (§ 563a II in Verbindung mit § 573c I 1 BGB).