

Was wird aus dem Mietvertrag?

von Rechtsanwält G. Brüggem

Das hängt davon ab, ob der Verstorbene alleiniger Mieter war oder zusammen mit Anderen.

Wenn der Verstorbene alleiniger Mieter war

Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters gem. § 563 Abs. 1 BGB in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner. Wenn in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Verstorbenen leben, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Also können die Kinder nicht neben dem Ehegatten in das Mietverhältnis eintreten. Etwas Anderes gilt für den Eintritt des Lebenspartners des Verstorbenen. Tritt er in das Mietverhältnis ein, können die Kinder neben ihm eintreten. Andere Familienangehörige, die mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Verstorbenen einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen. Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt. Vertragsvereinbarungen die von den vorstehend dargestellten Regelungen abweichen, sind unwirksam.

§ 563 Abs. 2 S. 4 BGB gewährt den Personen, die mit dem Verstorbenen in einem gemeinsamen Haushalt leben gleiche Rechte, wie Familienangehörigen, die mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Von der Vorschrift werden aber grundsätzlich nur Lebensgemeinschaften erfasst,

- die auf Dauer angelegt sind,
- keine weiteren Bindungen gleicher Art zulassen und
- sich durch innere Bindungen auszeichnen, die ein gegenseitiges Füreinander begründen und über reine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften hinausgehen.

Eine gemeinsame Haushaltsführung liegt daher nicht vor, wenn eine enge Freundin/Erbin, die mit getrenntem Mietvertrag das über der Wohnebene der Verstorbenen gelegene Geschoss bewohnt hatte und zwar selbst dann, wenn es eine gemeinsame Haushaltsführung gegeben haben sollte¹.

¹ LG München I, Urt. v. 11.02.2004, Az.: 14 S 18177/03.

Wenn der Verstorbene mit Anderen zusammen Mieter war

Sind mehrere Personen im Sinne des § 563 BGB gemeinsam Mieter, so wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil der Mieter ist unwirksam.