



Mein Mieter ist verstorben – Was nun?

Wer ist bitte schön Detlef Wendt?

- » 1987: Rechtsanwalt - Mehr als 4.000 Gerichtsverhandlungen
- » 1989: Autor von Gesellschaftsspielen - 10 veröffentlichte Spiele
- » 1996: Dozent - mehr als 30.000 Teilnehmer (m/w/d)
- » 2005: Fachanwalt für Miet- und WEG - Recht
- » 2013: Halter, Besitzer und sogar Eigentümer eines Hundes (eindeutig Rüde)
- » 2018: Blog - Autor mit Preisverleihung: „Wendt der Woche“
- » 2018: Buchautor „Auf hoher See und vor Gericht“
- » 2018: Autor für diverse Medien

§§ 563 ff GB

- » Geschützt wird vorrangig der überlebende Mitmieter bzw. Mitbewohner
- » Grund: Wohnung ist durch Artikel 14 Grundgesetz geschützt
- » Drei Fälle sind zu unterscheiden:
 1. Zwei Mieter, ein Mieter stirbt
 2. Ein Mieter und ein Mitbewohner, der Mieter stirbt
 3. Ein Mieter ohne Mitbewohner, ein Erbe des Mieters
- » Natürlich gibt es zahlreiche Varianten und auch Überschneidungen

Tipp
Kautio
verlangen!

Mehrere Personen Mieter = § 563a BGB

Beispiel: Mann stirbt + Frau setzt Mietvertrag gemäß § 563 a BGB fort

1. Fall: Mietvertrag enthält keine Regelung über die Kautio
Lösung: Vermieter kann von Frau Kautio verlangen, § 563 b BGB

2. Fall: Kautio im Mietvertrag vereinbart, aber nie gezahlt
Lösung: Altverbindlichkeit, Konsequenz:
 - › Falls verjährt, kein Anspruch des Vermieters (§§ 195, 199 BGB: 3 Jahre)
 - › Dasselbe gilt Bei § 563 BGB, nicht dagegen bei § 564 BGB

Mieter + Mitbewohner: § 563 BGB

- » Mieter und Ehefrau F, die nicht Mietvertragspartei ist
- » Mieter kündigt am 28.9.2020 zum 31.12.2020
- » Mieter stirbt am 30.09.2020 (nach Kündigung, aber vor Vertragsende)
- » F hat ein Eintrittsrecht, aber nur bis zum 31.12.2020
- » F muss Wohnung mit Ablauf des 31.12.2020 an Vermieter herausgeben
- » (vgl. Schmidt-Futterer 14. Auflage 2019 § 563 Rn. 11)

Mieter + Mitbewohner: § 563 BGB

- » M und Ehefrau F, die nicht Mietvertragspartei ist
- » V kündigt am 28.9.2020 (Zugang bei M) außerordentlich fristlos
- » M stirbt am 30.09.2020 (nach Kündigung und Vertragsende)
- » F hat kein Eintrittsrecht + muss Wohnung grundsätzlich herausgeben
- » F könnte u.U. Fortsetzung des MV erreichen (§§ 569 III 2, 574 BGB)
- » (vgl. Schmidt-Futterer 14. Auflage 2019 § 563 Rn. 11)

Mieter + Mitbewohner: § 563 BGB

- » Mietvertrag mit Mieter am 28.9.2020, Mietbeginn 1.10.2020
- » Mieter will mit Ehefrau F, die nicht Mietvertragspartei ist, einziehen
- » Mieter stirbt einen Tag vor Übergabe am 30.09.2020
- » F hat ein Eintrittsrecht (Schutzbedürfnis)
- » (vgl. Schmidt-Futterer 14. Auflage 2019 § 563 Rn. 11)

Mieter + Mitbewohner: § 563 BGB

- » Eintritt des Ehegatten = vorrangig vor allen anderen Person
- » Auch vor den Kindern des verstorbenen Mieters
- » Beispiel - In der Wohnung leben:
 - › Mieter, Ehefrau F (keine Mieterin) und Kind K des Mieters
 - › Stirbt Mieter, gilt: Tritt F ein, tritt K nicht ein
- » Folge: Vertragspartner des Vermieters wird nur F, nicht K.
- » Dasselbe gilt beim Lebenspartner (nicht bei Freund/Schwester usw.)

Mieter + Mitbewohner: § 563 BGB

- » Unerheblich ist, ob der Eintretende
 1. Kenntnis vom Tod des M hat
 2. überhaupt eintreten will
 3. den Eintritt positiv erklärt hat
- » Grund: Eintritt erfolgt kraft Gesetzes
- » Auch ohne Kenntnis
- » Auch ohne Willenskundgebung

Mieter + Mitbewohner: § 563 BGB

- » Beim Einwohnermeldeamt gemeldet: dafür
- » Gemeinsame finanzielle Verfügungsbefugnis: dafür
- » Untermietvertrag mit dem Verstorbenen: dagegen
- » Eigene Wohnung des Eintrittsberechtigten: dagegen
- » Mindestdauer oder Ehe/Beziehung nicht notwendig
- » Gemeinsamer Haushalt wird nicht ausgeschlossen durch:
- » Vorübergehende Trennung oder zeitlich begrenzte Haftstrafe des Mitbewohners

Tipp
Prüfen Sie, ob der
Betreffende eine
eigene Wohnung hat!

Mieter + Mitbewohner: § 563 BGB

- » Berechtigte Person kann den Eintritt ablehnen
- » Wird das Recht wirksam ausgeübt, gilt der Eintritt als nicht erfolgt
- » Ablehnungserklärung nicht formbedürftig
- » Ablehnung ist Vermieter gegenüber zu erklären
- » Innerhalb 1 Monat
- » Fristbeginn: Kenntnis vom Tod des Mieters

Mieter + Mitbewohner: § 563 BGB

- » Vertrag mit Mieter gilt unverändert fort
- » Kein Anspruch auf Abschluss eines neuen Vertrages
- » Auf beiderseitigen Wunsch ist neuer Vertrag möglich
- » Haftung für alte Verbindlichkeiten, § 563 b BGB:
- » Eintretender + Erbe = Gesamtschuldner
- » Eintretender kann Rückgriff beim Erben nehmen
- » Neue Verbindlichkeiten: Eintretender alleine

Mieter + Mitbewohner: § 563 BGB

» MV über Wohnung und Garage:

1. einheitlicher Vertrag: Eintritt in MV über Wohnung + Garage

2. zwei rechtlich selbständige MV: Eintritt nur in Wohnraum-MV

» (Garagen-MV: § 580 BGB: Erbe wird Mieter + V kann kündigen!)

» Grund: § 563 BGB gilt nur für Wohnraum (§ 578 I + II BGB)

» Vgl. Streyll in Schmidt-Futterer Mietrecht 14. Auflage 2019 § 563 Rn. 48

§ 563 BGB – Betriebskosten

- » Abrechnungsjahr, das vor dem Tod des Mieters abgelaufen war:
- » Nachzahlung: Erbe + Eintretender = Gesamtschuldner
- » Guthaben: Erbe + Eintretender gemeinschaftlich
- » Zum Innenverhältnis (Erbe + Eintretender): § 563 b I BGB
- » Abrechnungsjahr, in dem der Mieter gestorben ist:
- » Nachzahlung + Guthaben: Eingetretener alleine

§ 563 BGB – Kautions

- » Kautions steht dem Erben zu, entsprechend § 563 b I und II BGB:
- » Sagt Streyll in Schmidt-Futterer Mietrecht 14. Auflage 2019 § 563 b Rn. 32
- » Nein, Kautions (eng verknüpft mit dem Mietverhältnis) steht dem Eintretenden zu:
 - › AG Hannover 18.11.2009 – 450 C 7115/09
 - › AG Düsseldorf 18.8.2011 – 50 C 3305/11
 - › Blank/Börstinghaus, Miete 5. Auflage 2017 § 563 Rn 33

§ 563 BGB

- » Vermieter hat ein Kündigungsrecht, sofern in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt, z.B.:
- » Ausgeprägte persönliche Feindschaft
- » Unsittlicher Lebenswandel
- » Zahlungsunfähigkeit des Eintretenden
- » Kündigungsfrist: Ein Monat nach Kenntnis über den Eintritt

Tipp
Prüfen Sie, ob
der Betreffende
zahlungsfähig ist!

Mieter ohne Mitbewohner + Erbe = § 564 BGB

- » Der Erbe tritt in alle Rechte und Pflichten des Erblassers ein.
- » Er haftet also für sämtliche Verbindlichkeiten des Erblassers, z.B.:
 - › alte Mietschulden
 - › Betriebskostennachforderungen
 - › Forderungen von Energieversorgungsunternehmen

Tipp
Fragen Sie beim
(Geburts-)
Standesamt nach
evtl. Erben.

Mieter ohne Mitbewohner + Erbe = § 564 BGB

- » Hat dasselbe Kündigungsrecht wie der Eintretende
- » Vermieter darf dem Erben grundlos kündigen
- » Außerordentlich mit gesetzlicher Frist: § 573 d BGB
- » Immer 3 Monate, unabhängig von der Mietdauer

Tipp
Sie dürfen
grundlos
kündigen!

Mieter ohne Mitbewohner + Erbe = § 564 BGB

- » BGH 10.12.2014 – VIII ZR 25/14: Kündigung des Vermieters muss gegenüber sämtlichen Mietern (hier: Erben) erfolgen
- » Schmidt-Futterer 14. Auflage 2019 § 564 Rn 9: Kündigt der Erbe, muss er sich nicht durch einen Erbschein legitimieren
- » Rn 9: Ist der kündigende Erbe kein Erbe, ist die Kündigung unwirksam
- » Rn 10: Schlägt der vorläufige Erbe nach Kündigung (des Vermieters oder des Erben) aus, bleibt die Kündigung wirksam (§ 1959 BGB)

Was ist sonst noch wichtig?

- » Angehörige
- » Nachbarn
- » Das Einwohnermeldeamt
- » Das Standesamt (Geburts- bzw. Wohnortstandesamt)
- » Das Nachlassgericht
- » Das zentrale Testamentsregister (bei der Bundesnotarkammer)
- » Immer: Berechtigtes Interesse glaubhaft machen (Datenschutz)

Was macht ein vom Gericht eingesetzter Nachlasspfleger?

Was ist sonst noch wichtig?

1. Nachlass sichern (Geld, Sachwerte, Versicherungen etc.)
2. Nachlass verwalten (Kündigung, Räumung etc.)
3. Forderungen geltend machen
4. Verbindlichkeiten bezahlen (wenn der Nachlass ausreicht!)
5. Steuerklärungen abgeben
6. Rechnung legen gegenüber dem Nachlassgericht
7. Erben ermitteln (kann in Einzelfällen jahrelang dauern!)

Nachlasspflegschaft

- » Ein Vermieter ist antragsberechtigt, wenn er die Absicht vorträgt, einen Anspruch gegen den Nachlass notfalls gerichtlich geltend machen zu wollen
- » Er muss das Bestehen eines Anspruchs weder beweisen noch glaubhaft machen
- » Er muss nicht bis zum Abschluss eines Erbausschlagungsverfahrens warten
- » Denn genau das ist einer der Fälle, für die das Gesetz die Nachlasspflegerbestellung vorschreibt

Nachlasspflegschaft

- » Ein Nachlasspfleger ist zu bestellen, wenn
 1. die Erben ausgeschlagen haben
 2. ein Nachlassgläubiger (z.B. ein Vermieter) das beantragt und
 3. der Vermieter eine Kündigung und/oder Räumung beabsichtigt
- » Einrichtung darf nicht von einem Vorschuss abhängig gemacht werden

Nachlasspflegschaft

- » Gericht muss eine Nachlasspflegschaft einrichten, wenn:
 1. der Vermieter das beantragt und
 2. die Voraussetzungen des § 1960 BGB (z.B. Erben sind unbekannt) vorliegen.
- » Einrichtung darf nicht von einem Vorschuss abhängig gemacht werden

Nachlasspflegschaft

- » Die Einrichtung einer Nachlasspflegschaft ist in der Regel notwendig, wenn
 1. der Erbe unbekannt ist und
 2. der Vermieter einen Ansprechpartner benötigt, um den Mietvertrag zu kündigen und die Wohnung räumen lassen zu können.

Nachlasspflegschaft

- » Ein Vermieter kann eine Nachlasspflegschaft beantragen
 1. auch lediglich zum Zwecke der Räumung
 2. wenn es nach dem Tod des Mieters keine Erben gibt
- » Keine Erben gibt es auch dann, wenn alle Erben ausgeschlagen haben
- » Fehlendes Nachlassvermögen steht dem nicht entgegen

Manche Gerichte tun sich schwer mit Nachlasspflegern

1. Schriftlichen Antrag auf Einsetzung stellen
2. Hintergrund darstellen (umfassend begründen)
3. Transparenz und Datenschutz beachten
4. Auf Rechtsprechung + Eilbedürftigkeit hinweisen
5. Regelmäßig nachfragen (2 Wochen, 1 Woche, 3 Tage)
6. Bei Untätigkeit anrufen, ggfs. den „Chef“ des AG
7. Das allerwichtigste: Hartnäckig bleiben!

WHO

WHEN

WHERE

HOW

WHY

WHAT

Ihre Fragen

WHO

WHEN

WHERE

HOW

WHY

WHAT

Kontakt Daten des Referenten

- » Detlef Wendt Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- » Hillerfeldmark 42 | 45659 Recklinghausen
- » 02361 / 90 44 087 | RA.Wendt.RE@gmail.com | www.detlefwendt.de



Mein Mieter ist verstorben – Was nun?