

Tod des Mieters

## Was mit der Wohnung passiert

Von Abendzeitung, aktualisiert am 09.06.2011 um 14:51



Wenn Angehörige sterben, muss nicht nur die Beerdigung organisiert werden. Auch um die Wohnung müssen sich Hinterbliebene kümmern. Foto: dpa

**Der Tod von Angehörigen ist meist ein Schock. Für Hinterbliebene bleibt aber oft kaum Zeit zu trauern, denn sie müssen sich auch um den Nachlass kümmern. Und dazu zählt die Wohnung!**

**MÜNCHEN** Traueranzeige, Beerdigung, Leichenschmaus – Nach dem Tod eines Angehörigen gibt es viel zu organisieren. An den Vermieter des Verstorbenen denkt in so einer Situation kaum jemand. Dabei sollten sich Hinterbliebene auch mit ihm in Verbindung setzen, denn das Mietverhältnis endet nicht mit dem Tod des Mieters. „Stirbt der Mieter, wird das Mietverhältnis entweder mit einem Mitmieter oder einem Partner beziehungsweise Familienangehörigen, der schon in der Wohnung lebt, fortgesetzt“, erklärt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund. Wollen die Mitmieter oder Partner aber nicht alleine in der Wohnung oder dem Haus zurückbleiben, haben sie eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Anders sieht es aus, wenn der Verstorbene allein in der Wohnung lebte. Wenn kein Mitbewohner in den Mietvertrag eintritt, wird das Mietverhältnis mit dem Erben des Verstorbenen fortgesetzt. „Der wird dann praktisch Mieter.“ Und das bedeutet für den Erben: „Er kann selbst einziehen oder er kann das Mietverhältnis abwickeln“, sagt Ropertz. Abwickeln bedeutet, der Erbe muss die Wohnung räumen, unter Umständen sogar renovieren, und er muss bis zum Ende der Kündigungsfrist die vertraglich vereinbarte Miete zahlen.

In einigen Fällen ist es für die Erben daher besser, die Erbschaft abzulehnen. Das wäre zumindest denkbar, wenn zusätzliche Belastungen wie beispielsweise der Rückbau einer mit Holzplatten verschalteten Wohnung drohen. „Auch ist denkbar, dass eine Nachlassinsolvenz eröffnet wird“, sagt Jörn-Peter Jürgens vom Interessenverband Mieterschutz.

Lehnt der Erbe die Erbschaft nicht ab, will aber dennoch das Mietverhältnis kündigen, hat er

eine Frist von drei Monaten. „Die Kündigung muss innerhalb eines Monats erfolgen, nachdem der Erbe vom Tod des Mieters erfahren hat und er weiß, dass niemand anderes das Mietverhältnis fortführt“, erklärt Ropertz. Allerdings können Erben und Vermieter auch eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses vereinbaren. Dann muss der Mieter nicht noch drei Monate Miete zahlen, sondern er muss die Wohnung nur wie mit dem Vermieter vereinbart räumen. „Allerdings ist der Vermieter zu einer derartigen Vereinbarung nicht verpflichtet.“ Auf der anderen Seite hat auch der Vermieter eine Frist von drei Monaten, um dem Erben das Mietverhältnis zu kündigen. Diese Kündigung muss ebenfalls innerhalb eines Monats erfolgen, nachdem der Vermieter vom Tod seines Mieters und der Fortsetzung des Mietverhältnisses durch den Erben erfahren hat.

„Treten Ehegatten, Lebenspartner oder andere Familienmitglieder in das Mietverhältnis ein, kann der Vermieter ebenfalls mit einer Frist von drei Monaten kündigen“, sagt Ropertz. Voraussetzung ist aber, dass er einen Kündigungsgrund hat, also etwa Eigenbedarf anmeldet. Auch wenn der in den Vertrag eintretende Mieter verschuldet ist und die Miete nicht zahlen kann, ist das ein Grund für eine Kündigung, erklärt Gerold Happ vom Eigentümerverband Haus & Grund. „Zu sagen 'Der ist mir nicht sympathisch' reicht hingegen nicht.“ Komplizierter wird es, wenn der Mieter keinen Erben hat oder diese zunächst unbekannt sind. In diesem Fall kann der Vermieter beim Amtsgericht die sogenannte Nachlasspflegschaft beantragen. „Dann muss der Nachlasspfleger die Erbschaft abwickeln“, erklärt Ropertz. Das ist nötig, damit der Vermieter Ansprüche gegen das jeweils zuständige Bundesland, das gesetzlicher Erbe ist, zu sichern, führt Jürgens weiter aus. Denn wenn kein Erbe da ist, erbt der Staat. Der Nachlasspfleger regelt die weiteren Mietzahlungen, die Nebenkostenabrechnung und gegebenenfalls Schadenersatz für Schönheitsreparaturen. Außerdem gilt, wenn man das Amtsgericht anruft: „Das Nachlassgericht kann die Anlegung von Siegeln sowie die Hinterlegung von Geld und Wertpapieren und die Aufnahme eines Nachlassverzeichnisses anordnen“, sagt Jürgens. Der Experte rät Vermietern auch zu einer Anzeige beim Ordnungsamt, sollte es keine Erben geben. „Dieses wird dann von sich aus die Papiere des Verstorbenen sichten und eine Nachlasspflegschaft beim Amtsgericht beantragen.“ Das Problem ist jedoch, dass nach Freigabe der Wohnung der Vermieter auf den in der Wohnung hinterlassenen Gegenständen sitzenbleibt. „Meist reichen die Kautions zur Abwicklung und auch der Verkauf der Hinterlassenschaft nicht aus“, sagt Jürgens. Der Staat haftet aber nur bis zur Höhe des Nachlasswertes. „Ist der Erbe dem Vermieter unbekannt, kommt auch eine öffentliche Zustellung der Kündigung in Betracht“, sagt Jürgens.