

Mietverhältnisse enden nicht automatisch mit dem Tod des Mieters. Sie sind von den Rechtsnachfolgern (meist Erben) fristgerecht zu kündigen. Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter setzen sich gegen des Nachlass fort.

Einzelner Mietvertragspartner

War ein Wohnungsmietvertrag nur mit der Person des verstorbenen Mieters abgeschlossen, so treten nach den Bestimmungen des §563 BGB andere Familien- oder Haushaltsangehörige in das Mietverhältnis ein. Entscheidend ist, dass die eintretende Person mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt geführt hat.

Die eintretende(n) Person(en) müssen innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter mitteilen, ob sie das Mietverhältnis fortsetzen möchten. Andernfalls ist das Mietverhältnis ordentlich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen (also 3 Monate).

Dem Vermieter steht einen Monat nach Kenntnis der Eintrittsabsicht ein außerordentliches Kündigungsrecht (mit der gesetzliche Frist) zu, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund liegt.

Eine abweichende vertragliche Regelung, die den Eintritt der Angehörigen erschwert oder verhindert, ist unwirksam.

Mehrere Mietvertragspartner

War ein Wohnungsmietvertrag mit mehreren Personen auf Seiten des Mieters abgeschlossen, wird das Mietverhältnis mit den verbleibenden Mietern fortgesetzt (§ 564 BGB). Diese übernehmen insgesamt alle Rechte und Pflichten.

Diese können ebenfalls innerhalb eines Monats, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist (3 Monate) kündigen.