



Miertod

Welche Rechte Vermieter im Todesfall haben

Kurzübersicht des Artikels

- Mit dem Tod des Mieters endet das Mietverhältnis nicht automatisch
- Unter Umständen wird das Mietverhältnis mit Familienangehörigen fortgeführt
- In speziellen Fällen hat der Vermieter jedoch ein außerordentliches Kündigungsrecht

Mit dem Tod des Mieters endet das Mietverhältnis nicht automatisch. Hat der Mieter bis zu seinem Tod alleine in der Wohnung gelebt, wird das Mietverhältnis nach gesetzlicher Regelung mit den Erben fortgesetzt. Hat der Mieter die Wohnung hingegen mit einem Ehegatten oder einem Familienangehörigen bewohnt, so treten diese gemäß der gesetzlichen Rangfolge nach § 563 BGB in den Mietvertrag ein.

Der Vermieter kann jedoch spezielle Rechte wahrnehmen, sofern der Mieter die Wohnung alleine bewohnt hat oder die berechtigten Personen den Eintritt in den Mietvertrag ablehnen. In dem Fall werden per Gesetz nach § 564 BGB die Erben zu neuen Mietern. Wünscht der Vermieter jedoch keine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den Erben, so kann dieser das Mietverhältnis außerordentlich mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende kündigen.

Gründe, die gegen einen Fortbestand des Mietverhältnisses sprechen, können in vielerlei Hinsicht vorliegen. Eine Kündigung sollte immer dann ausgesprochen werden, wenn der Nachlass des Mieters wertlos ist oder die Erben eine schlechte Bonität haben. In dem Fall kann der Vermieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen und das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach Kenntnisnahme vom Tod des Mieters kündigen.

Zudem ist es ein Irrglaube, dass Erben grundsätzlich für Mietschulden haften. Diese können die Erbmasse ausschlagen oder ihre Haftung auf das Vermögen des Nachlasses beschränken. Das rechtzeitige Handeln des Vermieters ist daher von entscheidender Bedeutung.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms