

Tod des Vermieters

Der Mietvertrag gilt weiter wie bisher. Die **Erben** des Vermieters **treten in das Mietverhältnis ein**. Sie werden Ihre neuen Vermieter. Gesonderter Erklärungen den Mietern gegenüber bedarf es nicht. Regelmäßig werden die Erben und neuen Vermieter bei Ihnen vorstellig. Lassen Sie sich den **Erbschein** zeigen! Und vergessen Sie nicht, den **Namen und die konkrete sowohl geschäftliche als auch private Anschrift** Ihres neuen Vermieters zu notieren! Lassen Sie sich die **Bankverbindung** Ihres neuen Vermieters geben. Im Zweifel behalten Sie zunächst die Miete ein oder zahlen diese auf ein Sperrkonto und machen gegenüber dem neuen Vermieter aber Ihre Zahlungswilligkeit deutlich.

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

MIETE **R** SCHUTZ BUND

BERLIN E. V.

Der Mietvertrag im Erbfall



Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- | | | |
|----------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Prüfungen von | <input checked="" type="checkbox"/> | sofortiger Schriftverkehr |
| Mieterhöhungen | <input checked="" type="checkbox"/> | kostenfreie Fachberatung |
| Kündigungen | <input checked="" type="checkbox"/> | günstige Mitgliedsbeiträge |
| Betriebskosten | <input checked="" type="checkbox"/> | Mietrechtsschutzversicherung |

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
 einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

#27

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.





ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Berlin.
Grafik Flyer: Eilmes Werbe-design

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

27. Der Mietvertrag im Erbfall

Im Falle des Todes einer nahe stehenden Person kommt die Bewältigung rechtlicher Angelegenheiten des Verstorbenen auf die Hinterbliebenen zu. Abgesehen von der Regelung finanzieller Probleme, bleibt die Klärung der vom Gesetzgeber eingeräumten mietrechtlichen Möglichkeiten oft zunächst außen vor. Aber gerade hier kann eine ausreichende Information Nachteile abwehren.

Grundsätzlich gilt:

Das Mietverhältnis endet mit dem Tod einer der Mietvertragsparteien nicht automatisch.

Tod des Mieters

Entscheidend für die rechtlichen Möglichkeiten nach dem Versterben eines Mieters ist, ob **weitere Personen in der Wohnung** leben, die nicht selbst Mietvertragspartei geworden sind. **Mietvertragspartei ist grundsätzlich derjenige, der den Mietvertrag eigenhändig unterschrieben hat.** Eine Ausnahmeregelung gilt für Mietverträge, die noch in der ehemaligen DDR von einem Ehepartner geschlossen worden sind. Dann ist, wenn die Ehepartner noch immer gemeinsam in der Wohnung leben, das Recht der DDR anzuwenden, wonach der andere Ehepartner automatisch Partei des Mietvertrages ist.

- ⇒ Sind **mehrere** Personen **Mieter**, besteht das Mietverhältnis mit dem überlebenden Mieter weiter.
- ⇒ Hat der Mieter **allein** in der Wohnung gelebt, geht das Mietverhältnis auf den/die Erben über.
- ⇒ War der verstorbene Mieter **verheiratet**, sein **Ehepartner nicht Mietvertragspartei** und führten die Eheleute einen

gemeinsamen Haushalt, geht das Mietverhältnis auf den überlebenden Ehepartner über (Eintritt). Nach dem Lebenspartnerschaftengesetz gilt dies auch für **Lebenspartner** in einer eingetragenen gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaft.

⇒ Lebte der verstorbene Mieter mit **anderen Personen in häuslicher Gemeinschaft** und waren diese **nicht Mietvertragspartei**, gelten folgende Regelungen.

So können unter bestimmten Voraussetzungen unabhängig von den erbrechtlichen Gegebenheiten in das Mietverhältnis eintreten:

⇒ im Haushalt lebende **Kinder** des verstorbenen Mieters – wenn der überlebende Ehegatte nicht eintritt

⇒ im Haushalt lebender **Lebenspartner** des verstorbenen Mieters – grundsätzlich vorrangiges Eintrittsrecht, aber mit ebenfalls in häuslicher Gemeinschaft lebenden Kindern des Verstorbenen nur gemeinsam

⇒ im Haushalt lebende **Familienangehörige** des verstorbenen Mieters – wenn der überlebende Ehepartner/Lebenspartner nicht eintritt, aber mit ebenfalls in häuslicher Gemeinschaft lebenden Kindern des Verstorbenen nur gemeinsam

⇒ im Haushalt lebender **Lebensgefährte** des verstorbenen Mieters – Eintrittsrecht, aber mit ebenfalls in häuslicher Gemeinschaft lebenden Kindern des Verstorbenen nur gemeinsam

⇒ Im Übrigen, wenn also **keine** Person von ihrem vorrangigen **Eintrittsrecht** Gebrauch macht, geht das Mietverhältnis auf den/die **Erben** über.

Konsequenzen des Eintrittsrechtes

Sind Sie zum **Eintritt** berechtigt und wollen das Mietverhältnis **fortsetzen**, müssen Sie **nichts** tun. Wir empfehlen einfach

aus Gründen der Klarstellung eine Erklärung gegenüber dem Vermieter, dass Sie in das Mietverhältnis eintreten.

Sind Sie zum **Eintritt** berechtigt und wollen das Mietverhältnis **nicht fortsetzen**, müssen Sie dies **innerhalb eines Monats ab Kenntnis vom Tod** des Mieters gegenüber dem Vermieter erklären.

Die in das Mietverhältnis eintretenden Personen haften für alle **Verbindlichkeiten des Verstorbenen** aus dem Mietverhältnis. Auch eine bisher nicht gezahlte Kautions kann nachgefordert werden.

Der **Vermieter** kann das Mietverhältnis mit dem Eintretenden innerhalb eines Monats ab Kenntnis des Eintritts unter Einhaltung einer **3-monatigen Kündigungsfrist** schriftlich außerordentlich kündigen, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund gegeben ist und er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

Konsequenzen des Erbes

Der **Erbe** hat grundsätzlich das Recht, die Wohnung des Verstorbenen zu **beziehen**. Das gilt bei Sozialwohnungen jedenfalls dann, wenn ein Wohnberechtigungsschein zugunsten des Erben vorhanden ist.

Will der Erbe die Wohnung **nicht beziehen**, muss er das Mietverhältnis **kündigen**. Die Kündigung muss **innerhalb eines Monats ab Kenntnis vom Tode** des Mieters und vom **Nichteintritt Berechtigter** erfolgen. Sie muss **schriftlich** erfolgen. Alle Erben müssen unterschreiben. Die Kündigungsfrist beträgt **3 Monate**.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis mit dem Erben **ohne Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod** des Mieters außerordentlich **kündigen**. Die Kündigungsfrist beträgt **3 Monate**. Ein Kündigungsgrund ist nicht erforderlich.