

## Unglücksort Mietwohnung – Was gilt, wenn ein Mieter verstirbt?

Der Tod eines Mieters ist eine schwierige Situation. Sie verlangt von Vermietern genaue Kenntnis der geltenden Rechtslage, um unnötige Kosten und Auseinandersetzungen mit Erben und Gerichten zu vermeiden.

Der Tod des Mieters gilt beispielsweise nicht als außerordentlicher Kündigungsgrund und die Angehörigen können in das Mietverhältnis eintreten. Der bestehende Mietvertrag wird fortgesetzt. Auch das Hausrecht des Mieters geht auf dessen Erb- berechtigte über.

Entscheiden sich die Angehörigen gegen die Übernahme des Mietvertrages, können sie innerhalb eines Monats nach dem Todesfall ihr Sonderkündigungsrecht nutzen und den Vertrag mit einer dreimonatigen Frist schriftlich beenden. Bis zum Ende des Mietverhältnisses übernehmen die Erben dann alle Rechte und Pflichten des verstorbenen Mieters, inklusive eventueller Nebenkostennachzahlungen. Allerdings ist die Haftung auf den Nachlass beschränkt. Sind die Kosten höher als das hinterlassene Vermögen, muss der Vermieter die Differenz tragen.

Es gibt keine Erben oder das Erbe wird ausgeschlagen? Dann sollten bei Vermietern die Alarmglocken schrillen. In diesem Fall geht die Erbschaft zwar auf den Landesfiskus über, doch auch der haftet nur bis zur Höhe des Nachlasswertes. Und das kann für den Vermieter teuer werden, vor allem, wenn die Vermögenslage des Verstorbenen überschaubar ist. Es ist beispielsweise keine Seltenheit, dass Vermieter die Entrümpelung der Wohnung selbst zahlen müssen. Die Kosten dafür summieren sich schnell auf 3.000 Euro und mehr. Auch mit Mietausfällen und teils erheblichen Renovierungskosten ist zu rechnen. Denn es kann durchaus einige Monate dauern, bis der Vermieter grünes Licht von der Behörde für das Räumen der Wohnung bekommt. Wichtig: einfach räumen geht nicht. Das ist verbotene Eigenmacht und kann zu erheblichen Problemen mit Erben und Gerichten führen. Und richtig kompliziert wird es, wenn nach einer Räumung dann doch noch ein Erbe Anspruch auf Wertgegenstände, die sich angeblich in der Wohnung befunden haben sollen, stellt.

Vermieter, die mit solch einer Situation konfrontiert sind, sollten deshalb einen guten Hausverwalter zu Rate ziehen, der sowohl die rechtlichen als auch behördlichen Fallstricke kennt und aus langjähriger Erfahrung den ein oder anderen Tipp zum richtigen Verhalten bei komplizierteren Fällen geben kann.



Oliver Moll