

Merkblatt zum Eintrittsrecht bei Tod des Mieters § 563 BGB



Elisabethstraße 86
D-40217 Düsseldorf

Telefon: 0211 | 280 744 0
Telefax: 0211 | 280 744 55

Vermietung: 0211 | 280 744 30
Technik & Neubau: 0211 | 280 744 40
Rechnungswesen: 0211 | 280 744 50

info@wfd-duesseldorf.de
www.wfd-duesseldorf.de

Einzelner Mietvertragspartner

War ein Wohnungsmietvertrag nur mit dem verstorbenen Mieter abgeschlossen, treten andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen (z.B. Kinder, Lebensgefährte) in das Mietverhältnis ein.

Diese Personen 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 außerordentlich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen (also 3 Monate).

Mehrere Mietvertragspartner

Ist der Mietvertrag mit mehreren Personen abgeschlossen worden, wird das Mietverhältnis mit den überlebenden Mietern fortgesetzt. Diese können ebenfalls innerhalb eines Monats, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist (3 Monate) kündigen.

Treten beim Tod des Mieters keine der o.g. Personen in das Mietverhältnis ein, so wird das Mietverhältnis kraft Gesetz (§ 564 BGB) mit den Erben fortgesetzt, sie treten mit allen Rechten und Pflichten in das Mietverhältnis ein. Die Erben können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Erfolgt keine Kündigung, wird das Mietverhältnis mit den Erben fortgesetzt.

Der Mietvertrag endet also nicht mit dem Tod des Mieters.







In aller Kürze also, haben sowohl der Erbe als auch der Vermieter ein **Sonderkündigungsrecht**. Als Erbe sind Sie berechtigt, innerhalb eines Monats, außerordentlich mit gesetzlicher Kündigungsfrist (also 3 Monate bis zum 3. Werktag eines Monats) das Mietverhältnis schriftlich zu kündigen. Bei einer Erbengemeinschaft benötigen wir die Kündigung aller Erben.

Der Kündigung fügen Sie bitte eine Kopie der Sterbeurkunde und Ihre vollständige Postanschrift mit den Telefonnummern der Erben bei, damit möglichst kurzfristig die weiteren Schritte eingeleitet werden.

Nach Eingang der Kündigung erhalten Sie von uns eine schriftliche Kündigungsbestätigung, unsere technische Abteilung wird sich mit Ihnen in Verbindung setzen und die Vorabnahme der Wohnung durchführen. Hierbei wird besprochen, welche Arbeiten (z.B. Schönheitsreparaturen) vor Beendigung des Mietverhältnisses noch anstehen. Mit der Vorabnahme entscheidet sich in der Regel, ob eine Verkürzung der Kündigungsfrist bei einem entsprechenden Nachmieter möglich ist.

Wir sind immer bemüht, Ihnen in diesen schweren Momenten entgegenzukommen, eine Verkürzung der gesetzlichen Kündigungsfrist ist in der Regel mit Unterstützung der Erben möglich.

In aller Kürze:

-  Schriftliche Kündigung mit Sterbeurkunde des verstorbenen Mieters
-  Gesetzliche Kündigungsfrist (3 Monate)
-  Vorabnahmetermin
-  Absprache einer evtl. Verkürzung der Kündigungsfrist
-  Mietvertragsabschluss mit dem Nachmieter
-  Übergabe der Wohnung

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen unter den o. g. Telefonnummern gerne zur Verfügung.