

Rechtsnachfolge im Mietvertrag

Immer wieder treten Fragen auf, wann ein Dritter anstelle des eigentlichen Mieters, insbesondere auch wenn dieser verstirbt, in den Mietvertrag eintreten kann. Grundsätzlich ist es so, dass der Mietvertrag, der zwischen dem Vermieter und dem Mieter geschlossen wurde, seine Gültigkeit behält, bis er durch Kündigung oder durch eine Aufhebungsvereinbarung aufgelöst wird.

Noch aus DDR-Zeiten besteht oftmals die Vorstellung, dass derjenige, der beispielsweise als Lebenspartner mit in die Wohnung einzieht und dort längere Zeit mit dem eigentlichen Mieter gewohnt hat, bei Auszug des Mieters, automatisch in das Mietvertragsverhältnis eintreten kann. Dem ist jedoch nicht so. Grundsätzlich kann ein Dritter, so der Lebensgefährte, nur in das Mietverhältnis mit oder anstelle des eigentlichen Mieters eintreten, wenn dies in einem dreiseitigen Vertrag zwischen dem ursprünglichen Mieter, dem Dritten und dem Vermieter vereinbart wird.

Etwas anders verhält es sich, wenn der alleinige Mieter verstirbt. Gemäß § 563 BGB können nach dem Tod des alleinigen Mieters, der Ehegatte oder Lebenspartner (im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes), Kinder des Mieters, andere Familienangehörige oder Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben (beispielsweise der Lebensgefährte), in das Mietverhältnis eintreten. Voraussetzung hierfür ist, dass die vorgenannten Personen einen gemeinsamen Hausstand mit dem Mieter geführt haben, also nicht Untermieter waren. Dieser Mieterwechsel erfolgt kraft Gesetzes zu den bisherigen Bedingungen, sodass eine Mitwirkung des Vermieters, beispielsweise durch den Abschluss eines neuen Mietvertrages, nicht erforderlich ist. Zu beachten ist jedoch, dass derjenige, mit dem das Mietverhältnis von Gesetzes wegen fortgesetzt wird, dann, wenn er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, innerhalb eines Monats, nach Kenntnis von dem Tod des eigentlichen Mieters, gegenüber dem Vermieter erklären muss, dass er nicht in das Mietverhältnis eintreten will. Entscheidend für die Rechtzeitigkeit der Erklärung ist deren Zugang bei dem Vermieter.

Ist eine der vorgenannten Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so hat der Vermieter das Recht, innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich, spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats, zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

Sollte neben dem Verstorbenen Mieter der Ehegatte oder Lebenspartner ebenfalls Mieter der Wohnung sein, so wird das Mietverhältnis allein mit dem überlebenden Mieter fortgesetzt.

Wird das Mietverhältnis mit keiner der vorgenannten Personen fortgesetzt, so tritt der Erbe als Rechtsnachfolger des Mieters in das Mietverhältnis ein. In diesem Falle ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er Kenntnis vom Tod des eigentlichen Mieters und davon hat, dass kein anderer der vorgenannten Personen in das Mietverhältnis eintritt, außerordentlich, spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats, zum Ablauf des übernächsten Monats, zu kündigen.

Jörg Schläbe