

14.07.13 | **Nachlass**

So vererben Sie einen Mietvertrag auf Angehörige

Manchmal zählt zum Nachlass auch ein Mietvertrag. Die Erben sollten dann prüfen, ob sie mit dem Vertrag teure Verpflichtungen übernehmen. Wichtig ist, dass sie dabei schnell handeln.

Vier Zimmer, Altbau, 130 Quadratmeter Wohnfläche in bester Lage und das zu einer unglaublich günstigen Miete – die Wohnung von Opa und Oma macht zweifellos etwas her. Stellt sich die Frage: Was passiert mit der Wohnung, wenn der Großvater stirbt? Muss die Großmutter ausziehen? Die Antwort: Nein, denn der Mietvertrag geht auf die Erben über.

"Eintrittsberechtigt sind diejenigen Menschen, die mit dem verstorbenen Mieter auf Dauer zusammen gewohnt haben", erklärt Kati Selle, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht beim Mieterschutzbund Berlin die Rechtslage. Das sind an erster Stelle die Ehepartner und eingetragenen Lebenspartner.

Aber auch die Kinder oder andere Familienangehörige, die sich mit dem Verstorbenen eine Wohnung geteilt haben, gehören dazu. Lebte der verstorbene Mieter allein, geht der Mietvertrag auf die Erben über.

Der Vorteil: "Die Eintrittsberechtigten und Erben können das Mietverhältnis zu den bisherigen Konditionen fortsetzen, wenn sie möchten", erläutert Jörn-Peter Jürgens vom Interessenverband Mieterschutz. "Ein neuer Mietvertrag muss nicht abgeschlossen werden."

Die Übernahme des Mietvertrages erfolgt automatisch. "Es bedarf dazu keiner ausdrücklichen Erklärung des Fortsetzungsberechtigten beziehungsweise Eintrittsberechtigten oder Erben."

Erben müssen innerhalb eines Monats kündigen

Der Nachteil: Wollen Erben den Mietvertrag nicht übernehmen, müssen sie handeln. Ihnen steht allerdings ein Sonderkündigungsrecht zu. "Das Mietverhältnis kann außerordentlich mit einer dreimonatigen Frist gekündigt werden", erklärt Mieterschützer Jürgens. Wichtig ist dabei, nicht zu lange zu warten. "Die außerordentliche Kündigung kann nur innerhalb des ersten Monats erfolgen, nachdem der Erbe vom Tod des Mieters erfahren hat."

Auch die Form muss gewahrt werden: "Die Kündigung muss unter Berufung auf das Sonderkündigungsrecht schriftlich erfolgen", sagt Selle. "Sie ist eigenhändig von sämtlichen Erben zu unterzeichnen." Sollte einer der Erben dabei nicht unterzeichnen können, müsse der Kündigung eine Originalvollmacht beiliegen.

Der Vermieter hat ebenfalls ein Sonderkündigungsrecht. Allerdings nur gegenüber Erben, die keine Mitmieter waren. Ihnen kann der Vermieter innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters kündigen. Dabei gilt die gesetzliche Kündigungsfrist, die je nach Mietdauer zwischen drei und neun Monaten liegt.

Bei der Fortsetzung des Mietvertrags mit dem oder den überlebenden Mietern gelten für den Vermieter die regulären, im Mietvertrag festgelegten Kündigungsfristen.

Wenn die Kosten größer sind als der Nachlass

Wurde das Mietverhältnis gekündigt, müssen die Erben die Wohnung oder das Haus bis zum Ende des Mietverhältnisses räumen. Doch damit nicht genug. "Die Erben treten auch in

bestehende Verpflichtungen des Mieters ein, das heißt, sie müssen zum Beispiel die Wohnung im Zweifel renovieren", sagt Jan Bittler von der Deutschen Vereinigung für Erbrecht und Vermögensnachfolge (DVEV).

"Die bis dahin anfallenden Mieten und Nebenkostennachzahlungen sind Nachlassverbindlichkeiten, die die Erben bezahlen müssen." Falls die Kosten aber höher als das hinterlassene Vermögen sind, muss der Erbe nicht auf sein eigenes Ersparnis zurückgreifen. "Die Erben können ihre Haftung auf den Nachlass beschränken", erklärt der Fachanwalt für Erbrecht.

Rechtsanwältin Selle rät, sich möglichst schnell einen Überblick zu verschaffen: "Übersteigen die finanziellen Belastungen, die auf die Erben zukommen, die Höhe des Nachlasses, kann das Erbe auch ausgeschlagen werden." Hierfür gilt eine Frist von sechs Wochen. Wird das Erbe ausgeschlagen, geht der Nachlass auf die Erben der nächsten Ordnung über.

Gibt es keine Erben, erbt der Staat

"Wenn es keine Erben gibt oder die Erben unbekannt sind, ordnet das Nachlassgericht eine Nachlasspflegschaft an. Der Vermieter kann dann seine Mietforderung gegen den Nachlasspfleger geltend machen", erklärt Bittler. Der Nachlasspfleger soll die Hinterlassenschaft sichern und verwalten. "Findet sich dann tatsächlich kein Erbe, erbt das Land, in dem der verstorbene Mieter seinen letzten Wohnsitz hatte", ergänzt Jörn-Peter Jürgens vom Interessenverband Mieterschutz.

Für den Vermieter kann das ein Nachteil sein. Ist der Nachlass überschuldet, bleibt er meist auf seinen Kosten sitzen. Räumung oder Renovierung muss er dann selber übernehmen.

dpa/tkai