Kanzlei am Steinmarkt

Rechtsanwälte
Georg Kuchenreuter | Dr. Andreas Stangl | Konrad Alt | Andreas Alt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Rundschreiben 11/2010

Thema: Mieterwechsel aufgrund Tod des Mieters[1] / Mietrecht

1. Einleitung

Einer der in der Praxis wichtigsten Fälle des Mieterwechsels kraft Gesetz ist der Tod des Mieters. Im Gegensatz zur Geschäftsraummiete gibt es im Wohnraummietrecht unter § 563 ff BGB Sondervorschriften.

2. Fallgruppen

Stirbt der Mieter, geht das Mietverhältnis nach den allgemeinen erbrechtlichen Vorschriften im Wege der **Gesamtrechtsnachfolge** auf den oder die Erben über (§§ 1922 Abs. 1, 1967 BGB). Dies gilt aber nicht, soweit sich aus den speziellen mietrechtlichen Vorschriften eine **Sonderrechtsnachfolge** ergibt (§§ 563, 563a BGB).

Praktisch können folgende Fallgruppen unterschieden werden:

TOD DES MIETERS			
Eintritt von in einem gemeinsamen Haushalt lebenden Personen (§ 563 BGB)	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit überlebenden Mietern (§ 563a BGB)	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben (§ 564 S. 1 i.V.m. §§ 1922 Abs. 1, 1967 BGB)	Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Fiskus (§ 564 S. 1 i.V.m. §§ 1922 Abs. 1, 1936 Abs. 1 BGB)
Sonderrechtsnachfolge		Gesamtrechtsnachfolge	

Die §§ 563 bis 564 BGB regeln die Rechtsnachfolge beim Tod des Mieters. Sinn und Zweck der Vorschriften ist ein mietrechtlicher Bestandsschutz über den Tod des Mieters hinaus gegenüber bestimmten Personengruppen, die dem Mieter persönlich eng verbunden waren. Diese „Nähepersonen“ sah der Gesetzgeber als schutzbedürftig an, weil soziale Härten auftreten können, wenn der Bewohner räumen muss, bloß weil die Stellung als Erbe des Mieters und die Eigenschaft als Bewohner im Haushalt des Mieters auseinander fallen.

Im **§ 563 BGB** ist der Fall geregelt, dass **eine** Person Mieter ist. Dort ist eine Rangfolge der Rechtsnachfolger des verstorbenen Mieters enthalten. Anwendungsvoraussetzung dieser Vorschrift ist es, dass der Verstorbene **alleiniger** Mieter war. Die Rangfolge ist abgestuft, so dass derjenige, der auf einer höheren Stufe steht, die unter ihm auf tieferer Stufe stehenden Berechtigten verdrängt. Danach gilt folgendes:

In **ersten** Linie eintrittsberechtigt ist der Ehegatte, der mit dem Mieter in der Wohnung einen gemeinsamen Haushalt geführt hat (§ 563 Abs. 1 Satz 1 BGB). Gleichgestellt dem Ehegatten

[1] [1] siehe eingehend FA-MietR WEG/Stangl, 12. Kapitel, Rn. 206 ff.

ist der (gleichgeschlechtliche) Lebenspartner i.S.d. Partnerschaftsgesetzes (§ 563 Abs. 1 Satz 2 BGB).

In **zweiter** Linie eintrittsberechtigt sind die Kinder des Mieters, die mit dem Verstorbenen in der Wohnung zusammengelebt haben (§ 563 Abs. 2 Satz 1 BGB).

In **dritter** Linie eintrittsberechtigt sind die sonstigen Familienangehörigen und alle Personen, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben (§ 563 Abs. 2 Satz 2 BGB).

In **§ 563a BGB** ist der Fall geregelt, dass **mehrere** Personen Mieter sind. Das Mietverhältnis wird mit dem überlebenden Mieter fortgesetzt (§ 563a Abs. 1 BGB).

Nach **§ 564 Satz 1 BGB**, falls es keine Eintrittsberechtigten i.S.d. vorstehenden Vorschriften gibt, wird das Mietverhältnis mit dem oder den Erben fortgesetzt.

Nach dieser Rangfolge ergibt sich folgende Übersicht:

TOD DES MIETERS		
Toter war **Alleinmieter nebst** Mitnutzern,	Toter war **Mitmieter,**	Toter ist **Alleinmieter ohne** Mitnutzer,
Mitnutzer sind eintrittsberechtigt bei gemeinsamer Haushaltsführung in folgender **Reihenfolge**: - **Ehegatte**, - **Lebenspartner**, gleichrangig mit dem Ehegatten - **Kinder** des Mieters, nachrangig gegenüber Ehegatten, gleichrangig gegenüber Lebenspartner - **andere Familienangehörige** nachrangig gegenüber Ehegatten bzw. dem Lebenspartner, gleichrangig mit Kindern - **Personen,** die mit dem toten Mieter einen **auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen** nachrangig gegenüber Ehegatten bzw. dem Lebenspartner, gleichrangig mit Kindern sowie anderen Familienangehörigen sonst: - **Erbe**	Fortsetzung mit **überlebenden Mieter**	**Erbe**, gegebenenfalls Fiskus als Erbe
§ 563 BGB	**§ 563a BGB**	**§ 564 BGB**