

Mietverträge im Todesfall

Was geschieht mit dem Wohnraummietvertrag Verstorbener?

Grundsätzlich gehen sämtliche Rechte und Pflichten aus bestehenden Verträgen auf den oder die Erben über (sogenannte Universalsukzession). Diese Erbfolge gilt bei versterbenden Mietern aber nur nachrangig. Der Wohnraummietvertrag stellt damit eine Ausnahme von sonstigen vertraglichen Rechten und Pflichten im Rahmen der Erbschaft dar.

1. Fortsetzung mit überlebenden Mietern

Nach 563a Abs. 1 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) wird das Mietverhältnis nach dem Todesfall vorrangig mit den überlebenden Mietern fortgesetzt, wenn es mehrere Mieter gab. Eine bloße Aufnahme von Personen in die Wohnung, die nicht formal Vertragspartner werden, macht diese noch nicht zu Mietern. Wenn hingegen der Mietvertrag von mehreren Personen unterschrieben ist oder andere auch noch nach Abschluss des ursprünglichen Vertrages in das Mietverhältnis ausdrücklich mit aufgenommen werden, sind diese als Mieter anzusehen, die dann alleine die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag übernehmen. Diesen Personen wird nach dem Todesfall des Mitmieters ein Kündigungsrecht eingeräumt, welches praktisch bei unbefristeten Verträgen keine Bedeutung hat und nur bei Mietverhältnissen auf (eine längere) Zeit eine frühere Kündigung ermöglicht. Wohnraummieter in unbefristeten Vertragsverhältnissen haben ohnehin das Recht, mit gesetzlicher Frist zu kündigen.

Der Vermieter erhält hingegen in diesem Fall kein besonderes Kündigungsrecht, er behält schließlich auch (einen) selbst ausgewählte(n) Vertragspartner.

2. Eintrittsrecht der Angehörigen

Gibt es keine Mitmieter, kommt die Regelung des § 563 BGB zum Tragen: Die Überschrift „Eintrittsrecht bei Tod des Mieters“ ist hierbei allerdings etwas irreführend. Denn es handelt sich nicht um ein „Eintrittsrecht“ im eigentlichen Sinne, sondern um einen Eintritt in die Rechte und Pflichten, der von selbst geschieht – es sei denn, Eintrittsberechtigte

widersprechen dem Eintritt in das Mietverhältnis binnen eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Erblassers.¹

Nach § 563 BGB treten folgende Angehörige/Mitbewohner in den Mietvertrag ein, wenn sie bislang mit dem verstorbenen Erblasser in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben:

- a) Ehegatten, Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes,
- b) Kinder,
- c) andere Familienangehörige (unabhängig vom Grad der Verwandtschaft, eintrittsberechtigt sind neben den Kindern auch alle sonstigen Verwandten und Verschwägerten nach dem BGB inklusive von Pflegekindern),²
- d) Personen, die mit dem verstorbenen Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt geführt haben,³ insbesondere Lebensgefährten⁴.

Vorhandene Ehegatten oder Lebenspartner schließen dabei alle anderen hier aufgezählten Personen aus und treten alleine in den Vertrag ein, sind also als vorrangig zu betrachten. Im Übrigen treten die Haushaltsangehörigen gleichrangig in den Mietvertrag ein. Sie haften als Gesamtschuldner und sind Gesamthandsgläubiger. Das bedeutet, dass jeder einzelne von ihnen voll auf die mietvertraglichen Verpflichtungen in Anspruch genommen werden kann, die eintretenden Mieter aber etwa eine Zahlung nur an alle, also etwa auf ein gemeinsames Konto der Mieter verlangen und nur gemeinsam kündigen können. Rechtlich nicht zulässig wäre es hingegen, wenn einer der Mieter alleine eine Kündigung unterschreiben oder die überzahlten Betriebskostenvorschüsse auf sein eigenes Konto verlangen würde.

Klarstellend sei angemerkt, dass dem oder den nachrangig Berechtigten das Eintrittsrecht auch zusteht, wenn die vorrangig Berechtigten Ehegatten bzw. Lebenspartner zwar vorhanden sind, dem Eintritt aber widersprechen. Das Mietverhältnis wird mit dem oder den Eintrittsberechtigten fortgeführt, die dem Eintritt nicht widersprechen.

Den Vermietern steht bei Eintritt dieser ein außerordentliches Kündigungsrecht mit der gesetzlichen Frist zu, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt (§ 563 Abs. 4 BGB). Der wichtige Grund entspricht dem des § 553 Abs. 1 S. 2 BGB⁵.

¹ Bzw. gegebenenfalls auch erst ab der Kenntnis von der Ablehnung des vorrangig Eintrittsberechtigten, vgl. Grüneberg, 85. Aufl. 2026, § 563 Rn 20.

² Vgl. Grüneberg, 85. Aufl. 2026, § 563 Rn 14.

³ Nicht eine bloße Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft (WG); entsprechend den Kriterien zur nichtehelichen Lebensgemeinschaft zu beurteilen, aber auch zum Beispiel das Zusammenleben älterer Menschen, die ihr gegenseitiges Füreinander-Einstehen etwa durch Vollmachten dokumentieren (vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 61).

⁴ Lebensgefährten sind solche Partner, die eine enge Lebensgemeinschaft mit den Verstorbenen geführt haben, die über eine bloße Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgeht. Die Gemeinschaft muss auf Dauer angelegt gewesen sein, was bei reinen Wohngemeinschaften regelmäßig nicht der Fall ist.

⁵ Die Interessenlage bei der Verweigerung einer Untervermietung, um die es in dieser Vorschrift geht, wird einhellig als vergleichbar angesehen.

Unzumutbar ist es dem Vermieter hiernach etwa, wenn vom neuen Mieter negative Auswirkungen für die Hausgemeinschaft und das Mietobjekt zu erwarten sind. Die Zumutbarkeit ist auch jedenfalls in den Fällen des § 543 BGB zu verneinen, wenn ein eine außerordentliche Kündigung rechtfertigender Grund in Person des neuen Mieters gegeben ist, also dieser etwa zwei Monate lang die Miete nicht bezahlt. Im „Normalfall“ kann das Mietverhältnis ebenso wenig gekündigt werden wie das zuvor mit dem Verstorbenen bestehende.

Vorsicht:

Sämtliche Altschulden, die zu einem Zeitpunkt entstanden sind, als der Eintretende noch nicht Vertragspartner war (zum Beispiel Mietrückstände, Betriebskostennachzahlung), werden von ihm neben dem Erben übernommen (vgl. § 563b BGB). Der Eintretende kann auf den gesamten Rückstand in Anspruch genommen werden, er ist Gesamtschuldner mit den Erben. Zwar haftet im Innenverhältnis der Erbe gegenüber dem Eintretenden grundsätzlich in voller Höhe. Doch gerade in Mangelfällen, in denen alle Erben ausschlagen, die Haftung auf das überschuldete Erbe begrenzt ist oder aber der Erbe es nicht für nötig hält auszuschlagen, da auch er mittellos ist, verbleibt die volle Schuldenlast im Ergebnis bei dem Eintretenden.

Tipp für Mieter zu Lebzeiten:

Die gesetzliche Regelung führt häufig zu als ungerecht empfundenen Ergebnissen: Der Erbe hat die Altverbindlichkeiten allein zu tragen, während die Rechtsnachfolger die Wohnung lastenfrei erhalten. Und dies geschieht, obwohl die Mietverbindlichkeiten bereits während der Nutzungszeit des Eintretenden entstanden sind. Um dies verhindern, muss zu Lebzeiten gehandelt werden: Es kann vereinbart werden, dass der Mitbewohner im Fall seines Eintretens in den Mietvertrag die Altverbindlichkeiten gegenüber den Erben (voll) übernimmt.

3. Keine Eintretenden vorhanden/Erbfolge

Sind weder Mitmieter noch Haushaltsangehörige vorhanden – oder lehnen letztere den Eintritt in den Mietvertrag fristgemäß ab –, treten die Erben nach den allgemeinen gesetzlichen Regeln in den Mietvertrag ein. Auch diesen steht aber ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, welches binnen eines Monats und mit einer Frist von rund drei Monaten zu erklären ist (vgl. § 564, 573c Abs. 1 S. 1 BGB). In diesem Fall hat der Vermieter ebenfalls ein Kündigungsrecht, bei dem nicht die Voraussetzungen des § 573 BGB (berechtigtes Interesse wie Eigenbedarf) vorliegen müssen. Dies ergibt sich aus § 573 d Abs. 1 BGB.

Auch für den Vermieter gilt eine einmonatige Überlegungsfrist, binnen derer er die Kündigung erklären kann. Diese beginnt nicht, bevor er Kenntnis davon hat, wer Erbe ist. Wird die Kündigung dann binnen dieser Überlegungsfrist erklärt, gilt für ihn ebenfalls die kürzest mögliche gesetzliche Pflicht von rund drei Monaten (vgl. 573c Abs. 1 S. 1 BGB). Die sonst nach fünf bzw. acht Jahren nach der Überlassung des Wohnraums erfolgende Verlängerung der Kündigungsfrist um je drei Monate bleibt hier unberücksichtigt.

Nach § 573c Abs. 1 S. 1 BGB ist die Kündigung bis zum dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Erfolgt sie nach dem dritten Werktag, verlängert sich die Frist um einen weiteren Monat.

Was dies bedeutet, soll an einem Beispiel veranschaulicht werden (hier das Jahr 2026):

Der in der Mietwohnung alleine lebende Vater verstirbt. Er hinterlässt nur einen Sohn, der nicht in der Mietwohnung wohnt und Erbe ist. Vermieter und Sohn haben am 16.02.2026 vom Tod des Mieters erfahren und es ist ihnen beiden bekannt, dass der Sohn Alleinerbe ist. Dann können sich beide bis spätestens zum 16.03.2026 überlegen, ob sie die Kündigung erklären wollen. Der dritte Werktag im März ist Mittwoch der 04.03.2026. Geht die Kündigung mithin bis zum 04.03.2026 zu, kann sie zum 31.05.2026 erklärt werden. Geht sie erst danach zu, kann sie zum 30.06.2026 erklärt werden.

Aus Vermietersicht in der Praxis immer wieder problematisch ist die Situation, wenn nicht ohne Weiteres erkennbar ist, wer Erbe und damit neuer Vertragspartner ist. Dann bleibt Vermietern die Möglichkeit, beim Nachlassgericht eine Nachlasspflegschaft zu beantragen, damit ein Nachlasspfleger für die unbekannten Erben handeln bzw. diese ermitteln kann.

Hinweise für das Erbe ausschlagende Angehörige und Totensorgeberechtigte:

Erben haben in der Regel sechs Wochen Zeit sich zu entscheiden, ob sie das Erbe annehmen oder ausschlagen wollen (§ 1944 BGB). Schlagen die (vorläufigen) Erben binnen dieser Zeit nicht aus, werden sie endgültig Erben. Letzteres gilt ebenso, wenn sie das Erbe zuvor annehmen, was auch durch schlüssiges Verhalten geschehen kann. Dazu ist es nicht einmal nötig, dass es dem Erben bewusst ist, dass er durch sein Verhalten zum Ausdruck bringt, dass er das Erbe annimmt. Als Erbannahme können zum Beispiel gewertet werden,

- der Verkauf eines Teils der Erbschaftsgegenstände oder
- die Aneignung und Veräußerung wertvoller Schmucksachen oder Kleidungsstücke.⁶

Es ist also Vorsicht im Umgang mit dem Wohnungsinventar geboten, das Ausräumen der Wohnung ist in der Regel nicht zulässig.

⁶ Vgl. Hönninger in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 1943 BGB (Stand: 01.07.2023), Rn. 8.

Allerdings gilt ebenso, dass es grundsätzlich keine schlüssige Annahme der Erbschaft darstellt, sich um die Bestattung zu kümmern und die Begleichung der Bestattungskosten aus der Erbmasse vorzunehmen.⁷

Auch die Verfügung über Nachlassgegenstände oder -forderungen ist vor diesem Hintergrund selbst dann nicht ohne Weiteres als Annahmeerklärung zu werten, wenn der (vorläufige) Erbe über den gesamten Nachlass verfügt und damit die Bestattung des Erblassers finanzieren will.⁸

Selbst ein vorläufiger Erbe, der ausschlagen möchte, kann sich also noch um die Bestattung kümmern und diese aus dem vorhandenen Nachlass begleichen. Er sollte es aber darüber hinaus vermeiden, mit dem Vermieter oder anderen Vereinbarungen über das Wohnungsinventar zu treffen, um nicht doch versehentlich das Erbe anzunehmen.

Der totensorgeberechtigte⁹ Nichterbe hingegen hat nur dann eine entsprechende Verfügungsbefugnis über Nachlassgegenstände wie auch ein etwaiges Guthaben, wenn ihm eine entsprechende Vollmacht über den Tod hinaus erteilt wurde. Er ist also ansonsten nicht berechtigt auf das Wohnungsinventar oder Konten zuzugreifen und muss die Bestattungskosten von den Erben nach § 1968 BGB einfordern. Eben so wenig hat er ein Recht, die Wohnung zu betreten, um die Bestattung vorzubereiten, so dass er auf die Mitwirkung der (vorläufigen) Erben angewiesen ist. Ist zweifelhaft, ob diese mitwirken werden, sollte dem Totensorgeberechtigten daher eine Bestattungsverfügung¹⁰ bereits zu Lebzeiten übergeben werden, damit er im Todesfall unmittelbar handeln kann.

4. Todesfall des Vermieters

Für diesen Fall gilt das allgemeine Erbrecht. Aus § 1922 BGB ergibt sich, dass alle Rechte und Pflichten auch aus einem Mietvertrag auf den bzw. die Erben übergehen. Da das Konto des Vermieters zum Nachlass gehört können Zahlungen auf dieses Konto gefahrlos weiter vorgenommen werden. Wollen die Erben, dass die Zahlung auf ein anderes Konto erfolgt, sollten sich die Mieter die Erbschaft aber – mittels Erbscheins oder der Vorlage eines eröffneten notariellen Testamentes – nachweisen lassen. Denn eine Zahlung an Nichterben würde die Mieter nicht von ihrer Mietzahlungspflicht befreien.

⁷ Vgl. Hönninger in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 1943 BGB (Stand: 01.07.2023), Rn. 10.

⁸ Vgl. Hönninger in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 1943 BGB (Stand: 01.07.2023), Rn. 7.

⁹ Totensorgeberechtigter ist derjenige, der sich um Art und Ort der Bestattung kümmern soll.

¹⁰ Eine Erklärung zu den Bestattungswünschen bzw. dazu, wer sich wie um Art und Ort der Bestattung kümmern darf.

5. Zusammenfassung/Ergänzende Hinweise

Wer gemeinsam mit dem Verstorbenen Mieter war, muss sich bei langfristig abgeschlossenen Mietverträgen binnen eines Monats entscheiden, ob er sich mittels Kündigung früher von dem Vertrag lösen möchte – sonst läuft der Vertrag zu den vereinbarten Konditionen weiter. Die Kündigung muss binnen des benannten Monats mit der gesetzlichen Frist von rund drei Monaten erfolgen: Es genügt, wenn die Kündigung bis zum Dritten eines Monats den Vermietern zugeht, um zum Ende des übernächsten Monats wirksam zu sein (§ 563a Abs. 2 in Verbindung mit § 573c Abs. 1 S. 1 BGB). Der Vermieter hat hingegen in diesem Fall kein Kündigungsrecht, das sich infolge des Todesfalls ergibt.

Wer mit dem Verstorbenen in einer Haushaltsgemeinschaft gelebt hat und zu dem unter 2. beschriebenen Personenkreis gehört, sollte sich – falls keine Mitmieter vorhanden sind – ebenfalls binnen eines Monats entscheiden, ob er dem Eintritt in das Mietverhältnis widersprechen möchte. Möchten Betroffene ohne den Verstorbenen nicht weiter in der Wohnung verbleiben bzw. den Mietvertrag übernehmen, müssen sie der Fortsetzung des Mietverhältnisses gegenüber den Vermietern binnen eines Monats nach Kenntnis vom Todesfall widersprechen, da sie ansonsten „automatisch“ in den Vertrag einbezogen werden.

Die eintrittsberechtigten Personen, die gleichzeitig Erben sind, werden durch die gesetzliche Regelung in die Lage versetzt, das Mietverhältnis je nach der eigenen Interessenlage getrennt von der gesetzlichen Erbfolge im Übrigen zu behandeln: Sie können den Mietvertrag fortsetzen, eine überschuldete Erbschaft jedoch gleichzeitig ausschlagen. Ebenso können sie aber auch die Erbschaft annehmen und die Fortsetzung des Mietvertrages ablehnen.¹¹

Haben Verstorbene alleine in der Wohnung gelebt, werden die Erben regelmäßig ein Interesse daran haben, sich kurzfristig von dem Mietvertrag zu lösen. Dies können sie bei befristeten Verträgen binnen eines Monats mit der gesetzlichen Frist – also binnen drei Monaten zum Monatsende mit drei Tagen Karenz – erreichen. Binnen der gleichen Frist kann in diesem Fall auch der Vermieter kündigen.

Stets zu berücksichtigen ist, dass für Wohnraummietverhältnisse im Todesfall eines Mieters besondere gesetzliche Regelungen gelten und diese für Mitmieter, Haushaltsangehörige und Erben aber auch für den Vermieter binnen eines Monats Handlungsbedarf hervorrufen können. Trotz der Trauersituation ist daher eine zeitnahe Prüfung der jeweiligen Rechte und Möglichkeiten empfehlenswert.

© Aeternitas 2026, Autor: Ass. jur. Torsten Schmitt

¹¹ Schur in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 563 BGB (Stand: 01.02.2023), Rn. 4.