

Trauriger Problemfall: Der Tod eines Mieters

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über alles, was für Vermieter zu beachten ist, wenn ein Mieter stirbt.

Eigentümer, die eine Wohnung, ein Ein- oder Mehrfamilienhaus vermieten, werden manchmal mit einer besonderen Situation konfrontiert: dem Tod des Mieters.

Dies ist für Angehörige ein schwerer Verlust und für alle Beteiligten stellen sich viele rechtliche Fragen. Denn es gelten im Mietrecht zahlreiche Vorschriften beim Tod eines Mieters. Das Wichtigste vorab: der Mietvertrag bleibt zunächst bestehen.

Haben neben dem Verstorbenen andere Personen wie beispielsweise Ehegatten, Angehörige oder Partner den Mietvertrag ebenfalls unterschrieben, setzt er sich mit diesen fort. Sollte der Verstorbene den Mietvertrag alleine unterschrieben haben, tritt kraft Gesetzes die Person in den Mietvertrag ein, die mit ihm gemeinsam den Haushalt führte. Die gemeinsa-

me Haushaltsführung muss dem Vermieter zweifelsfrei nachgewiesen werden.

Der Vermieter muss aber auch damit rechnen, dass der überlebende Mitbewohner die Immobilie nicht weiter mieten möchte. Dies muss dem Vermieter innerhalb eines Monats nach dem Todestag mitgeteilt werden. Bleibt eine solche Mitteilung aus, setzt sich der Mietvertrag automatisch fort.

Wichtig hierbei: sowohl Mieter als auch Vermieter übernehmen alle Rechte und Pflichten des bestehenden Mietvertrages. Auch die Miethöhe bleibt unverändert bestehen.

Tritt niemand in den Mietvertrag ein, wird das Mietverhältnis mit den Erben fortgesetzt. Sie haben die Möglichkeit beziehungsweise das Recht, sowohl die Immobilie zu beziehen als auch den Mietvertrag mit dreimonatiger Frist außerordentlich zu kündigen.

Doch was passiert, wenn kein Erbe vorhanden ist? Diese Situation ist für den Vermieter besonders schwierig, da er Gefahr läuft, auf den ausstehenden Kosten sitzen zu bleiben. Er hat jedoch nicht das Recht, die Immobilie einfach zu betreten und leer zu räumen. Dies wäre Hausfriedensbruch! Es bleibt dem Vermieter nur die Möglichkeit, das Nachlassgericht zu kontaktieren



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal und dem Bergischen Land. Das Team bringt mehr als 50 Jahre Erfahrung rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien mit.

und im Zweifel eine Nachlasspflegschaft für die Kündigung und Räumung zu beantragen.

Hat der Vermieter dann letztendlich eine freie Immobilie zur Verfügung, sollte er sich gut von einem Fachmann über die weitere Vorgehensweise beraten lassen. Neu vermieten oder eventuell verkaufen? Hier weiß der Immobilienexperte Rat, welche Lösung für den Vermieter am rentabelsten ist.

INFO

- Kontakt zum Autor: Tel. 945 801, www.vollmer-moebius.de
- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de