

Die Mietwohnung erben? ARAG Experten zu den mietrechtlichen Bestimmungen bei vererbten Mietwohnungen

Nach dem Tod eines Verwandten sehen sich Angehörige und Erben mit allerlei Entscheidungen konfrontiert. Insbesondere wenn der Verstorbene Mieter einer Wohnung war, ergeben sich daraus für die Hinterbliebenen bestimmte Rechte - aber auch Pflichten. Welche mietrechtlichen Bestimmungen hier gelten, wie und an wen eine Mietwohnung vererbt werden kann, erfahren Sie von den ARAG Experten.

Eintrittsrecht

Stirbt der Mieter einer Wohnung, regelt das Gesetz in §§ 563 ff. BGB auf wen das bestehende Mietverhältnis zunächst automatisch übergeht. Hier bestimmt das so genannte Eintrittsrecht, dass allen diesen Personen, etwa Ehepartnern, Familienangehörigen aber auch Kindern, die Möglichkeit gegeben wird, den Mietvertrag weiterzuführen und in der gemeinsamen Wohnung zu bleiben. Gegen diesen Anspruch treten auch die Erben, sollte es sich dabei nicht um die Eintrittsberechtigten handeln, zurück. Beschließen die Eintrittsberechtigten allerdings den Mietvertrag nicht weiterzuführen zu wollen, können sie innerhalb eines Monats nach Kenntnis über den Tod des Mieters dem Vermieter mitteilen, dass Sie das Mietverhältnis nicht fortführen wollen.

Mietvertrag erben

Gibt es keine Eintrittsberechtigten, geht das Mietverhältnis an die Erben über. Diese können den Vertrag innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, für die mit der Wohnung verbundenen Pflichten und Kosten sind allerdings trotzdem die Erben verantwortlich. Treten diese das Erbe auch an, müssen sie für mögliche Schönheitsreparaturen, Räumungskosten oder fällige Mietzahlungen aufkommen. Von diesen Verpflichtungen kann sich der Erbe entbinden. Dafür muss er die Erbschaft ausschlagen und innerhalb von sechs Wochen gegenüber dem zuständigen Nachlassgericht seinen Verzicht erklären. Das Ausschlagen des Erbes hat aber zur Folge, dass kein einziger Gegenstand mehr aus der Wohnung des Verstorbenen entfernt werden darf. Der eigentliche Erbe hat dann also nicht mehr das Recht, persönliche Erinnerungsstücke wie Opas geliebten Fernsehsessel mit nach Hause zu nehmen. Nimmt der Erbe die Erbschaft an und erfährt er im Nachhinein, dass er auch Schulden geerbt hat, kann er die Annahme der Erbschaft immer noch anfechten. Ob das Erbe ausgeschlagen wird oder nicht, sollte also gründlich überdacht werden.

Schutz wird oft zur Falle

Das Eintrittsrecht, das zum Schutz der Angehörigen des Mieters dient - diese sollen in ihrem „Zuhause“ bleiben können - kann aber auch zur ungeliebten Falle werden, wenn die Berechtigten den Vertrag nicht übernehmen wollen, jedoch die einmonatige Mitteilungsfrist nicht einhalten. Ähnlich wie die Erben des Mieters können auch Eintrittsberechtigte mit den aus dem Mietverhältnis sich ergebenden Verpflichtungen überfordert sein. Im Fall des Falles empfiehlt es sich also dringend, die Situation genau zu überdenken und mögliche Pflichten und Rechte gegeneinander abzuwägen.