

# Kanzlei am Steinmarkt

## RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

### Rundschreiben / Ausgabe 01/2008

#### Thema: Tod des Mieters, Suche nach dem Erben/Mietrecht

##### 1. Einleitung

In der Praxis steht der Vermieter beim Tod des Mieters, insbesondere des alleine lebenden Mieters, vor einem praktischen Problem<sup>1</sup>. Meist wurde bereits bei der Vertragsgestaltung gerade gegenüber älteren aber auch im laufenden Mietverhältnis versäumt, vorzubeugen, indem angefragt wird, wer im Krankheits-/Pflege- oder Todesfall benachrichtigt oder hinzugezogen werden soll. Dem Todesfall folgt Ratlosigkeit beim Vermieter. Der Tod des Mieters beendet nämlich nicht das Mietverhältnis, so dass meist ein berechtigter Ansprechpartner gesucht wird. Dies ist notwendig, um das Mietverhältnis z.B. durch Kündigung oder Mietaufhebungsvertrag rechtswirksam beenden zu können. Eine Reihe von abwicklungstechnische Fragen schließen sich meist an (Räumung, Miete, Betriebskosten, Einbauten, Schönheitsreparaturen, Kautions etc), so dass der unbekannte Erbe zu ermitteln ist. Der Vermieter ist auf etwaige zivilrechtliche (verbotene Eigenmacht; § 858 BGB) und strafrechtliche (§§ 123, 303 StGB) Konsequenzen aufmerksam zu machen, die mit dem Betreten der Mietsache verbunden sind.

##### 2. Ermittlungsquellen

Sinnvoll für den Vermieter ist deshalb eine unverzügliche Ermittlungen nach dem Erben bei:

- Nachlassgericht
- Standesamt
- Nachbarn/Freundeskreis

Das Nachlassgericht ist das Amtsgericht bei dem der Mieter seinen Wohnsitz im Zeitpunkt des Todes hatte; §§ 72, 73 FGG. Diese führt eine Nachlasskartei aus dem die erbrechtlich relevanten Vorgänge hervorgehen. Die Auskunft mit den notwendigen Daten (am besten mit Geburtsdatum und Geburtsnamen) erfordert nach § 34 FGG ein berechtigtes Interesse, dass rein vorsorglich zur Vermeidung von Zeitverlust glaubhaft gemacht werden sollte. (z.B. Mietvertrag beifügen).

Das Standesamt kann hilfreich sein, um eine Abschrift einer Sterbeurkunde und Auskunft über etwaig vorhandene Abkömmlinge zu erhalten, die als potentielle Erben in Betracht kommen. Die Auskunft erfordert ebenfalls ein berechtigtes Interesse, so dass wie vorstehend beim Nachlassgericht vorgegangen werden sollte.

Nachbarn und Freunde sollten als Auskunftsquelle nicht unterschätzt werden, da auch sie unbürokratisch zu eventuellen noch unbekanntem Erben führen können.

Bleiben die Ermittlungen ergebnislos, werden folgende Möglichkeiten diskutiert:

- Öffentliche Zustellung der Kündigung
- Kündigung durch „Nähepersonen“ des verstorbenen Mieters mit Freistellungsvereinbarung zugunsten dieser Person
- Einrichtung einer Nachlasspflegschaft

---

<sup>1</sup> siehe eingehend FA-MietR WEG/Stangl, 12. Kapitel, Rn 266 ff.

Die Zulässigkeit der öffentlichen Zustellung beim Tod des Mieters gegenüber dem unbekanntem Erben wird teilweise angezweifelt (Lützenkirchen, K Rn 288 aA *Sternel* PiG Bd 70, 133, 163). Fakt ist, dass diese unpraktisch und langwierig ist (*Sternel* PiG Bd 70, 133, 163) und nur einen Ausschnitt der Probleme löst (Beendigung des Mietverhältnisses).

Die Kündigung durch Personen, die sich um den Nachlass kümmern („Nähepersonen“) ohne aber selbst Erbe zu sein, mag praktisch sein, ist rechtlich aber zweifelhaft (so auch *Sternel* PiG Bd 70, 133, 163). Die Idee hinter diesem Lösungsvorschlag (ausführlich Lützenkirchen, K Rn 286) ist es, dass ein späterer Erbe die Kündigung über § 185 BGB nachträglich genehmigt. Dem stehen rechtliche Bedenken entgegen, da die Kündigung einen Schwebezustand nicht verträgt und deshalb eine Genehmigung nicht möglich ist (richtig dazu *Sternel* PiG Bd 70, 133, 163 m.w.N. auch wenn er eine gewisse Praktikabilität nicht absprechen möchte). Praktische Schwierigkeiten, nämlich die Personen zu dieser Kündigung zu veranlassen, sollen durch Vorformulierung des Kündigungstextes und Freistellungsvereinbarung überwunden werden.

Die Einrichtung einer Nachlasspflegschaft nach § 1960 BGB ist deshalb der rechtlich sichere Weg, einen Ansprechpartner zu gewinnen, wobei aber auch hier eine Reihe von Hindernissen auftreten können. Der Antrag ist an das Nachlassgericht zu richten unter Darstellung des Todes des Erblassers, dem Regelungsbedürfnis und der Unkenntnis von der Person des Erben (ausführlich *Lützenkirchen*, K Rn 288 ff). Die Sterbeurkunde, Mietvertrag und Darstellung der Problematik einschließlich bisheriger Bemühungen zur Erbenermittlung sollten dem Antrag beigelegt werden. Ein Hinweis darauf, dass der Nachlass nicht dürftig ist (Kosten der Nachlasspflegschaft gehen zu Lasten des Nachlasses), ist empfehlenswert, um einer Antragszurückweisung vorzubeugen. Nötigenfalls ist eine Kostenübernahmeerklärung abzugeben, was aber eine wirtschaftliche Frage ist.

Vermieter, die im Hinblick auf die Schwierigkeiten auf diese Maßnahmen verzichten, sollten über die zivil- und strafrechtlichen Folgen beweisbar seitens des Anwalts aufgeklärt werden. Der Vermieter sollte dann zumindest, falls er den Hinweisen nicht folgen will, in seinem Eigeninteresse den Nachlass im Beisein von Zeugen inventarisieren und einlagern, um nicht später überzogenen Ansprüchen auftauchender Erben ausgesetzt zu sein.