



Magazin des
Berliner Mieter-
verein e.V.,
Landesverband
Berlin im
Deutschen
Mieterbund

Juni
6/2025

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

BETRIEBSKOSTEN
Kontrolle für
Mietende erschwert

KOSTEN DER
UNTERKUNFT
Mit einem Fuß in
der Obdachlosigkeit

RECHT
Der vererbte
Mietvertrag



Seniorengerechtes Wohnen

Tut Berlin genug
für ältere Menschen?

RECHT

Der vererbte Mietvertrag

Was passiert mit dem Mietvertrag, wenn eine Mieterin oder ein Mieter verstirbt? Grundsätzlich gilt: Mietverträge werden vererbt. Dabei gibt es jedoch einiges zu beachten.

Gelegentlich ► Lebte der oder die Verstorbene mit gehört zur Hinterlassenschaft eines nahen Verwandten ein Wohnungsmietvertrag, den Erb:innen unter gewissen Umständen übernehmen können anderen Personen zusammen, die ebenfalls Mieter:innen sind, so geht der Vertrag automatisch auf diese über. Bei Alleinmieter:innen haben Ehe- oder Lebenspartner und im Haushalt lebende Kinder das Recht, in den Mietvertrag einzutreten – wenn sie verzichten, auch Lebens-

Sonderfall genossenschaftliches Wohnen

Lebte der oder die Verstorbene in einer Genossenschaftswohnung, gelten alle Regelungen, die das Mietrecht im Todesfall vorsieht. Gleichzeitig greift aber auch das Genossenschaftsgesetz (GenG). In § 77 GenG heißt es: „Mit dem Tod eines Mitglieds geht die Mitgliedschaft auf den Erben über. Sie endet mit dem Schluss des Geschäftsjahres, in dem der Erbfall eingetreten ist.“ Erben treten in diesem Zeitraum in alle Rechte und Pflichten ein – sie sind stimmberechtigt, müssen aber auch fällige Zahlungen leisten. Manche Genossenschaftssatzungen legen darüber hinaus auch fest, dass die Mitgliedschaft durch die Erbenden fortgesetzt werden kann. Endet aber deren Mitgliedschaft nach der gesetzlichen Frist, können diese sich die Anteile, die der oder die Verstorbene eingebracht hat, auszahlen lassen – falls noch Forderungen für Miete oder Betriebskosten offen sind, abzüglich dieser. Die Auszahlung muss nicht sofort, spätestens jedoch ein halbes Jahr nach dem Ende der Mitgliedschaft erfolgen. Auch eine Erbengemeinschaft erbt übrigens nur eine Mitgliedschaft und muss sich dann untereinander einigen, wer stimmberechtigt ist und gegebenenfalls in der Genossenschaft Mitglied bleibt. Erfolgt keine Einigung, verfällt die Mitgliedschaft.

kb

■ Für Geschäftsraummietverträge, die für Büros oder Ladengeschäfte geschlossen wurden, gelten die Schutzvorschriften für Familien- oder Haushaltsmitglieder nach § 563 BGB ff. nicht.

gefährten oder weitere im Haushalt lebende Familienmitglieder. Will kein Anspruchsberechtigter den Mietvertrag übernehmen, geht dieser auf die Rechtsnachfolger:innen, die Erb:innen, über, die dann alle Rechte und Pflichten des Vertrags übernehmen. In allen Fällen gilt: Der Mietvertrag gilt uneingeschränkt weiter wie zuvor. Wollen die Erb:innen die Wohnung nicht nutzen, können sie den Mietvertrag außerordentlich kündigen. Dazu haben sie einen



Foto: iStock

Monat ab Kenntnis des Todes des oder der Verstorbenen Gelegenheit. Die Kündigung erfolgt dann unter Einhaltung der gesetzlichen Frist von drei Monaten. Wer als Erb:in Mietzahlungen und möglichen Räumungskosten, Schäden oder Schönheitsreparaturen entgehen möchte, kann das Erbe innerhalb von sechs Wochen beim Nachlassgericht ausschlagen. Allerdings hat er oder sie dann auch keine Möglichkeit mehr, in die Wohnung zu gelangen, um Wertge-

Das Erbe ausschlagen?

genstände oder Erinnerungsstücke mitzunehmen. Die Kautions dürfen Vermieter:innen im Todesfall übrigens nicht einbehalten – wurde bisher keine Kautions verlangt, haben sie aber das Recht, eine solche nun von neu in den Mietvertrag eintretenden Personen zu verlangen (nicht aber von Erb:innen).

Auch Vermieter:innen haben nach dem Tod des Mieters oder der Mieterin ein Sonderkündigungsrecht innerhalb eines Monats ab dem Zeitpunkt, an dem sie vom Tod des Mietenden erfahren haben – allerdings nur, wenn die Erb:innen bis-

her nicht in der Wohnung wohnten. Eine Kündigung von Mieter:innen, die in der Wohnung bleiben wollen, ist nur möglich, wenn der oder die Vermieter:in einen wichtigen Grund und ein berechtigtes Interesse vorweisen kann.

Treten Haushaltsangehörige in den Mietvertrag einer Sozialwohnung ein, benötigen sie übrigens keinen Wohnberechtigungsschein. Anders bei Erben, diese müssen einen Wohnberechtigungsschein nachweisen. Bei einer reinen Wohngemeinschaft, wenn Mieter:innen also keinen gemeinsamen Haushalt führen, wird das Mietverhältnis mit den überlebenden Mieter:innen weitergeführt. Diese können allerdings kein Sonderkündigungsrecht geltend machen. War der oder die Verstorbene Hauptmieter und die anderen Personen Untermieter:innen, greifen die gleichen rechtlichen Regelungen wie im Falle des Versterbens des Vermieters: Nach §§ 1922 und 1967 BGB müssen die Erb:innen des oder der verstorbenen Vermieter:in das Mietverhältnis fortsetzen. Sie können also keinen neuen Vertrag verlangen, der die in der Wohnung verbleibenden Mieter:innen schlechterstellt. Gibt es keine Erb:innen oder schlagen diese das Erbe aus, übernimmt der Staat. Im Normalfall wird die Wohnung dann verkauft. Auch die neuen Eigentümer:innen müssen das Mietverhältnis aber mit allen Rechten und Pflichten fortführen.

Katharina Buri