

## Kündigung bei Todesfall

Gibt es für die Erben sonst noch etwas besonderes zu beachten?

### Bürgerliches Gesetzbuch

Buch 2 - Recht der Schuldverhältnisse (§§ [241](#) - [853](#))

Abschnitt 8 - Einzelne Schuldverhältnisse (§§ [433](#) - [853](#))

Titel 5 - Mietvertrag, Pachtvertrag (§§ [535](#) - [597](#))

Untertitel 3 - Mietverhältnisse über andere Sachen (§§ [578](#) - [580a](#))

§ 580

Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters

Stirbt der Mieter, so ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen.

**Beispiel:** Stirbt der Mieter am 13. März, so ist der erste zulässige Termin für den die außerordentliche Kündigung erfolgen kann, der 30. Juni. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass der Vermieter und die Erben bis zum dritten Werktag des April die Möglichkeit haben, mit der 3-Monats-Frist zum Ablauf des Monats Juni zu kündigen.

Lassen die Kündigungsberechtigten diesen Termin verstreichen, so ist die Ausübung des Sonderkündigungsrechtes nicht mehr möglich. Dies ist insbesondere für den Vermieter relevant, da dieser hinsichtlich einer ordentlichen Kündigung ein 'berechtigtes Interesse' benötigt. Die Erben müssen, wenn sie die Frist verstreichen lassen, uU die längere Frist des § 565 Absatz 2 Satz 2 BGB in Kauf nehmen.

Für Mietverhältnisse, die nach dem 01.09.2001 geschlossen wurden bzw. für bereits bestehende Mietverhältnisse, bei denen der Mieter nach dem 30.08.2001 verstirbt, gilt: Die Kündigungsfrist beginnt mit der Kenntnis vom Tod des Mieters und mit der Kenntnis davon, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung mit anderen Personen nicht erfolgt ist.

---

### >Kündigung bei Todesfall

Es gilt die gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten. Die Kündigung muss von allen Erben unterschrieben werden. Die 3 Monate gelten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auch dann, wenn im Mietvertrag längere Fristen vereinbart wurden. Wenn die Kündigung heute noch dem Vermieter zugeht (z.B. durch persönliche Übergabe), dann ist noch eine Kündigung zum 30.06.2009 möglich. Ab morgen kann nur noch zum 31.07.2009 gekündigt werden. Wenn Ihr Euch sehr beeilt, könnt Ihr also ggf. noch einen Monat Miete sparen.

Die Erben treten mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag ein. Das kann speziell im Hinblick darauf wichtig sein, in welchem Zustand die Wohnungen übergeben werden müssen. Schäden müssen von den Erben beseitigt werden und die Erben haben natürlich Anspruch auf Rückzahlung der Kaution.

Daneben kann es sich ggf. lohnen zu prüfen, ob Klauseln z.B. zu den Schönheitsreparaturen überhaupt wirksam sind. Zur Beurteilung hier im Forum ist der genaue Wortlaut erforderlich.

---

von hh am 03.04.2009 12:56

---

## >Kündigung bei Todesfall

Hallo hh,

vielen Dank für Deine ausführliche und, wie immer, kompetente Antwort. Wir sind uns ja schon öfter in diesem Forum begegnet. Bewertet habe ich Dich bislang aber noch nicht. Ist wohl allerhöchste Zeit Dir ein paar Sterne zukommen zu lassen. Werde ich gleich machen.

Zurück zum Thema:

Ich bin im Testament nicht als Erbe bedacht. Sicherlich könnte ich auf einen Pflichtanteil bestehen und diesen ggf. einklagen. Das werde ich aber nicht machen.

Der im Testament bedachte Alleinerbe hat den Vermieter unverzüglich telefonisch vom Ableben der besagten Person informiert. Heute findeet ein persönliches Gespräch zwischen Vermieter und Erben statt. Ein Gespräch dem ich leider nicht beiwohnen kann. Ich gehe aber mal davon aus das der Mietvertrag somit noch heute rechtswirksam gekündigt wird.

Deiner Antwort nach wäre das Mietverhältnis heute also noch zum 30.6.09 zu kündigen. Das wären dann aber keine 3 kompletten Monate. Da ich mich im Mietrecht überhaupt nicht auskenne wäre ich dankbar für die Nennung einer Rechtsgrundlage einer Kündigung mit weniger als 3 onaten Kündigungsfrist.

Ich gehe aber mal davon aus das der Mietvertrag somit noch heute rechtswirksam gekündigt wird.

---

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen (§ 568 BGB). Der Erbe sollte sie daher vorbereitet haben, wenn er nicht in die Verlegenheit kommen will, die Kündigung vor den Augen des Vermieters auf einem Zettel zu formulieren. Aber auch so etwas wäre natürlich gültig. Der Erbe sollte sich vom Vermieter den Erhalt der Kündigung quittieren lassen.  
quote:

---

Deiner Antwort nach wäre das Mietverhältnis heute also noch zum 30.6.09 zu kündigen. Das wären dann aber keine 3 kompletten Monate.

---

Die 3 Monate sind eine verkürzte Darstellung der tatsächlichen gesetzlichen Kündigungsfrist. Tatsächlich kann man spätestens am 3. Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen (§ 573c BGB).