

Die Erben müssen sich um die Wohnung eines verstorbenen Angehörigen kümmern.

Wie ist bei Todesfällen zu verfahren: (Hinweis des Autors)

1. Alternative: Wenn der Erbe überhaupt nichts mit der Wohnung zu tun haben will, dann sollte er die Erbschaft ausschlagen. Die Ausschlagung muss innerhalb von 6 Wochen ab Kenntnis vom Todesfall gegenüber dem Nachlassgericht (öffentlich beglaubigt) erfolgen §§ 1944, 1945 BGB. Dann ist der Erbe wie ein Fremder zu behandeln, der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages ist rechtlich nicht möglich, da kein Erbe! Die Wohnung darf in diesem Fall nicht angetastet werden.

2. Alternative: Reicht der Nachlass aus, um alle Forderungen aus dem Mietverhältnis zu bezahlen, kommt der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages dennoch in Betracht, weil damit zugleich Klarheit über die Kündigung und Räumung usw. hergestellt wird und die Kündigungsfrist (und damit die Mietkosten) abgekürzt werden kann. Lehnt der Vermieter ab, dann kann der alte Mietvertrag innerhalb eines Monats mit der gesetzlichen Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Der Mieter muss in diesem Fall also die Miete bis zum Ablauf der Kündigungsfrist und Beendigung des Mietverhältnisses weiter bezahlen.

3. Alternative: Der Nachlass reicht nicht oder mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht dazu aus, die Forderungen (Miete, Nebenkosten, Schönheitsreparaturen usw.) des Vermieters abzudecken. Dabei ist zu bedenken, dass der Erbe noch 3 Monate lang auch bei einer Kündigung die Miete bezahlen muss. Das ist der Normalfall. Der Erbe kann sich hier auf seine beschränkte Haftung (Haftung nur mit dem geerbten Nachlass) berufen, er sollte dies aber klar dem Vermieter gegenüber zu Ausdruck bringen, das dies vielfach unbekannt ist. Üblich (aufgrund moralischer Verpflichtung) ist, dass der Erbe die Wohnung dann aber zumindest räumt und besenrein übergibt. Der Vermieter behält die Kautions, kann im Gegenzug aber auch keine Forderungen mehr stellen. Die Räumungsfrist usw. ist klar geregelt, die Parteien wissen was Sie zu tun haben und wie zu verfahren ist, die Parteien wollen eine schnelle schnörkellose Beendigung des Mietverhältnisses in einem Guss. Auf genau diese Situation ist dieses Vertragsmuster in erster Linie zugeschnitten.

Mietaufhebungsvertrag (Mieter verstorben)

Zur Regelung der Rechtsverhältnisse an der Wohnung;

// Einfügen Beschreibung der Wohnung //

Zum Beispiel: 3- Zi Wohnung mit Stellplatz und Abstellraum

Wohnung Nr. 3 I.OG links

im Gebäude Musterstraße 10 in 25411 Musterstadt

vermietet durch den angehefteten Mietvertrag vom (Datum) an den am (Datum)
verstorbenen Mieter/Mieterin:

// Einfügen Vorname, Nachname Mieter //

schließen die Erben (der Erbe) mit dem im angehefteten Mietvertrag näher
bezeichneten - Vermieter die folgende abschließende Vereinbarung ab:

Die Erben (bzw. der Erbe):

//Namen und Verwandtschaftsgrad einfügen//

Zum Beispiel:

Frau Eva Mustererbe, Musterstraße 10 , 6723 Musterstadt Tochter der
Verstorbenen

Herr Franz Meistererbe, Musterstraße 10, 672553 Musterstadt B Sohn der
Verstorbenen

Der Nachlass:

Die Erben (Erbe) versichern, dass der Nachlass des (der) Verstorbenen im
Wesentlichen aus folgenden Vermögenwerten besteht: //entsprechend ausfüllen//

(a) Bankguthaben, Sparbuch usw. Bzw. Bankschulden	€
(b) Zuwendungen aus Sterbekassen, Versicherungen	€
(c) Schmuck, Sammlungen sonstige vermögenswerte	€
(d) Verbindlichkeiten (z. B. Pflegekosten, Krankheitskosten)	€
(e) Hausrat und Wohnungseinrichtung	€

Die Beerdigungskosten haben rund € betragen.

Der verbliebene Nachlass reicht daher nicht aus, um etwaige noch aus dem
Mietverhältnis noch bestehende Verbindlichkeiten des Verstorbenen zu
begleichen. Zur Übernahme der Verbindlichkeiten und Begleichung aus ihrem
eigenen Vermögen sind die Erben nicht bereit und berufen sich daher auf ihre
beschränkte Haftung. Aufgrund der vorgefundenen Situation sahen die Erben auch
keine Möglichkeit, die Eröffnung eines Nachlasskonkurs oder
Nachlassverwaltungsverfahren beim Nachlassgericht zu beantragen.

Wohnungseinrichtung: //entsprechend ausfüllen//

//1. Alternative// Der Vermieter hat kein Interesse daran Teile der Wohnungseinrichtung oder Sonstige in der Wohnung befindlichen Gegenstände des Verstorbenen zu übernehmen.

//2. Alternative// Der Vermieter übernimmt von der Wohnungseinrichtung bzw. den sonstigen in der Wohnung befindlichen Gegenständen die folgenden Teile:

//Aufzählung einfügen//

Zum Beispiel :

Die Münzsammlung des Verstorbenen bestehend, aus 12 Stück unterschiedlichen Münzen (keine Goldmünzen)

Die Parteien verzichten hinsichtlich der obigen Gegenstände auf eine Wertermittlung durch Sachverständige im gegenseitigen Einvernehmen. Sie gehen gemeinsam davon aus, dass die Sachen insgesamt einen Wert von //Betrag // € haben.

Haftung, Obhutspflichten:

Die Erben verpflichten sich bis zur Räumung alle im Mietobjekt befindlichen Installationen, insbesondere Elektroleitung, Wasserhähne, Wasch- und Spülmaschinenanschlüsse, Gasanschlüsse usw. ordnungsgemäß und sicher zu verschließen, sodass keine Schäden entstehen können. Müll und Unrat ist - soweit die Gefahr eines Pilz- oder Ungeziebefalls besteht, von den Erben sofort zu entsorgen.

Räumung: //entsprechend ausfüllen oder streichen //

Die Erben verpflichten sich dazu, die Wohnung bis zum(Datum) vollständig zu räumen und besenrein an den Vermieter nebst aller aufgefundenen Wohnungsschlüssel und Briefkastenschlüssel zu übergeben. Die vom Vermieter gemäß vorstehender Regelung ev. übernommenen Gegenstände werden in der Wohnung belassen und anlässlich der Wohnungsübergabe dem Vermieter übergeben.

Schönheitsreparaturen / Schäden:

Die Erben werden am Mietobjekt keine Schönheitsreparaturen oder sonstigen Instandhaltungsarbeiten durchführen und auch keine eventuell vom verstorbenen Mieter verursachte Schäden beseitigen.

Mietereinbauten Mietermodernisierung:

Alle vom verstorbenen Mieter eventuell vorgenommenen baulichen Veränderungen oder Einbauten Installationen usw. verbleiben unverändert in der Wohnung. Die Erben übernehmen insoweit keinerlei Rückbaupflicht.

Dies gilt nicht für : // entsprechend ausfüllen oder streichen//

Zum Beispiel: Die Einbauküche, diese wird von den Erben im Einverständnis mit dem Vermieter ordnungsgemäß ausgebaut und entfernt.

Mietkaution: //entsprechend ausfüllen//

Die Erben verzichten auf die Forderung der Rückzahlung und Abrechnung über die Mietkaution, es bleibt dem Vermieter unbenommen etwa bestehende Ansprüche mit der Mietkaution zu verrechnen.

// Alternative//

Der Vermieter verpflichtet sich, von der Mietkaution einen Teilbetrag in Höhe von (genauer Betrag einsetzen) Zug um Zug bei Übergabe der geräumten Wohnung an die Erben auszubezahlen. Auf eine Abrechnung der Kautionszinsen wird im beiderseitigen Einverständnis verzichtet.

Betriebskosten:

Die Parteien verzichten gegenseitig auf die Durchführung der Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Betriebskosten für die Wohnung des verstorbenen Mieters. Ebenso wird auf eine Ablesung der Zählerstände usw. vonseiten der Erben verzichtet.

Soweit der Verstorbene für die anfallenden Nebenkosten für die Wohnung monatliche Abschlagszahlungen an den Vermieter geleistet hat, verzichten die Erben auf die Erstattung eines sich gegebenenfalls ergebenden Guthabens, der Vermieter verzichtet seinerseits auf alle etwaigen Nachforderungen.

Vertragbeendigung:

Zwischen den Erben und dem Vermieter besteht Einigkeit darüber, dass das mit dem angehefteten Mietvertrag zwischen dem Verstorbenen und dem Vermieter begründete Mietverhältnis mit sämtlichen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten // mit Unterzeichnung // mit Wirkung vom // alternativ Datum einsetzen// dieser Vereinbarung geendet hat.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass bis zur Übergabe der Wohnung an den Vermieter kein Mietverhältnis mit den Erben begründet ist, sondern ein reines Abwicklungsverhältnis besteht. Die Erben sind ab diesem Zeitpunkt nicht mehr dazu berechtigt, die Wohnung zu anderen Zwecken als zur Räumung zu benutzen.

Die Parteien verzichten gegenseitig mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung auf alle sonstigen eventuellen Ansprüche und Rechte aus dem Mietverhältnis gleich aus welchem Rechtsgrund.

Unterschriften, Ort Datum