

# Mietrechtliche Fragen bei Tod des Mieters

Das! Schnittstellenseminar zwischen Erbrecht und Mietrecht

2019

## Seminarinhalt

Das Seminar bietet praxisorientierte Informationen über alle erbrechtlichen und mietrechtlichen Fragestellungen bei Tod des Mieters bzw. Genossenschaftsmitglieds.

Der Todesfall führt zunächst in das Erbrecht; die Vermittlung von Grundkenntnissen und Handlungsanleitungen für verschiedenste Fallkonstellationen prägen diesen Teil des Seminars.

Ausführlich werden danach die mietrechtlichen Folgen anhand der Sondervorschriften im Wohnraummietrecht erläutert. Die Lösung von Problemfällen, die häufig in Praxis vorkommen, bildet, neben den eigenen Fällen der TeilnehmerInnen, den Schwerpunkt des Seminars.

Sind Erben nicht bekannt und vom verstorbenen Mieter wirksam Bevollmächtigte nicht vorhanden, ist der Antrag auf Nachlasspflegschaft in der Regel alternativlos, um die Wohnung zurückzuerhalten oder Mietrückstände beizutreiben. Aktuelle Urteile von Oberlandesgerichten haben hier in jüngerer Zeit Klarheit gebracht und werden deshalb ausführlich dargestellt.

Von Erben wegen Auskehr von Mietkaution oder Auseinandersetzungsguthaben als Nachlassschuldner in Anspruch genommen, führt dies mit Blick auf die Legitimation der Erben zu haftungsträchtigen Fallkonstellationen – hier sind praxistaugliche, vor allem aber auch wirtschaftlich sinnvolle Entscheidungen gefragt – das Seminar gibt dazu die Handlungsanleitung. Über die aktuellen Entscheidungen des BGH in diesem Bereich wird ebenfalls informiert, damit unnötige Streitigkeiten mit Erben oder solchen, die behaupten, die Erben zu sein, vermieden werden können.

Mit Formularschreiben und Fallübungen werden die TeilnehmerInnen darauf vorbereitet, die neu erworbenen Kenntnisse im beruflichen Alltag praxisgerecht einzusetzen.

### 1. Allgemeine Rechtsnachfolge - Erbrechtliche Grundlagen:

gesetzliche Erbfolge, Testament, Ausschlagung der Erbschaft, Erbengemeinschaft, Ermittlung und Legitimation der Erben, Testamentsvollstreckung, Erbrecht des Fiskus; Ansprüche von Rentenversicherung und Jobcenter, Exkurs: Tod des ausländischen Mieters/ ausländische Erben – EU-Erbrechtsverordnung und Nachlasszeugnis  
Exkurs: Handeln, ohne Erbe zu sein - Vorsorgevollmacht für die Zeit nach dem Tod - Wirksamkeitsvoraussetzungen

### 2. Sonderrechtsnachfolge in den Mietvertrag

Eintrittsrecht bei Tod des Mieters, außerordentliche Kündigung, § 563 BGB  
Fortsetzung mit überlebenden Mietern, § 563a BGB  
Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung, § 563b BGB  
Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den Erben, außerordentliche Kündigung, § 564 BGB,  
Exkurs: Tod des Genossenschaftsmitglieds

### 3. Das Nachlassgericht:

Pflegschaftsverfahren, Prozesspflegschaft, Erbscheinsverfahren, Erbenfeststellungsverfahren, Erbenermittlung,  
Rechtsmittel bei Ablehnung der Nachlasspflegschaft  
Schadensersatz bei Untätigkeit des Nachlassgerichts  
Wohnungsberäumung bei unbekanntem Erben

### 4. Forderungsbeitreibung gegenüber Eingetretenen und Erben

Die Haftung von Eintrittsberechtigten und Erben für Rückstände aus Kautions-, Nutzungsentgelten, Betriebskostenabrechnungen; Nachlassverwaltung, Inventarerrichtung, Nachlassinsolvenz - Nachlassinsolvenz des Genossenschaftsmitglieds - Pfandrechte der Genossenschaft, Dürftigkeitseinrede;  
Forderungsbeitreibung bei unbekanntem Erben und Erbengemeinschaften,  
Tod des Mieters in laufenden Verfahren (Gericht, Zwangsvollstreckung),  
Titelumschreibungsverfahren, Klauselergänzungs- und Klauselerteilungsverfahren

### 5. Formularschreiben und Formulierungshilfen für Praktiker

Schriftverkehr mit dem Nachlassgericht, Erben und Rechtsanwälten

## Unser Experte



Mario Viehweger, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht

Partner der Kanzlei Hirsch, Thiem & Kollegen Rechtsanwälte mit Sitz in Dresden, berät und vertritt seit vielen Jahren bundesweit private Wohnungsunternehmen, kommunale Gesellschaften und Genossenschaften in allen mietrechtlichen Fragestellungen. Daneben ist er regelmäßig als Referent zu mietrechtlichen Themen, u.a. „Der betreute Mieter“, „Aktuelle Rechtsprechung im Wohn- und Gewerberaummietrecht“ sowie „Erbrecht des Fiskus“ im Fortbildungsbereich sowie auf Mietrechtstagen, insbesondere bei den wohnungswirtschaftlichen Regionalverbänden des GdW, der Finanzverwaltung, bei den Rechtsanwaltskammern, dem vhw sowie im Rahmen von Inhouseschulungen tätig.

## Dieses Seminar richtet sich an:

Geschäftsführer(innen) und Mitarbeiter(innen) von privaten und kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltungen, Mieter- und Grundstückseigentümerverbände sowie interessierte Eigentümer und Vermieter.