

## Mietrecht

Bürgerliches Gesetzbuch (§§ 535 bis 580a BGB), Betriebskostenverordnung, Heizkostenverordnung

Bearbeitet von  
Von Bernhard Gramlich, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht a.D.

14., neu bearbeitete Auflage 2018. Buch. XV, 256 S. Gebunden  
ISBN 978 3 406 72847 1  
Format (B x L): 12,8 x 19,4 cm  
Gewicht: 350 g

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beek-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

übernächsten Monats kündigen. <sup>2</sup>Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### 1. Allgemeines

Bei allen Arten der Mieterhöhung mit Ausnahme der Erhöhung wegen <sup>1</sup> gestiegener Betriebskosten (§ 560) wird dem Mieter ein außerordentliches, befristetes Kündigungsrecht mit von § 573c abweichenden Fristen eingeräumt. Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gilt § 11 WoBindG.

Das Kündigungsrecht besteht immer, wenn der Vermieter eine **Erhöhung** <sup>2</sup> **verlangt**, unabhängig davon, ob das Verlangen bzw. die Erhöhungserklärung wirksam ist. Das Kündigungsrecht entsteht mit Zugang der entsprechenden Erklärung des Vermieters. Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt, kann er nicht mehr nach § 561 kündigen. Hat der Mieter zunächst gekündigt, kann er die Kündigung nicht mehr einseitig zurücknehmen. Das Mietverhältnis kann dann nur noch fortgesetzt werden, wenn der Vermieter zustimmt oder eine stillschweigende Fortsetzung nach § 545 erfolgt.

### 2. Kündigung des Mieters

Für die Kündigung des Mieters ist kein bestimmter Inhalt vorgeschrieben. <sup>3</sup> Nach § 568 muss sie schriftlich erfolgen.

Nach Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens <sup>4</sup> kann der Mieter nur noch eine ordentliche Kündigung unter Einhaltung der sich aus § 573c ergebenden Kündigungsfristen aussprechen. Der Mieter kann also nicht zunächst abwarten, ob der Vermieter die Erhöhung gerichtlich durchsetzt und erst nach Rechtskraft eines für den Vermieter günstigen Urteils nach § 561 kündigen.

Zieht der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist dann nicht aus, ist die <sup>5</sup> Widerspruchsfrist nach § 545 zu beachten. Wird sie vom Vermieter versäumt, besteht das Mietverhältnis unbefristet weiter. Die verlangte Mieterhöhung ist jedoch nicht wirksam geworden. Das Erhöhungsverfahren muss wiederholt werden. Wird das Mietverhältnis nicht nach § 545 verlängert, so kann der Vermieter gemäß § 546a die ortsübliche Vergleichsmiete als Nutzungsent-schädigung verlangen, so dass eine Mieterhöhung nach § 560 im Ergebnis wirksam wird.

Wenn der Vermieter die Mieterhöhung „verfrüht“ geltend macht, also <sup>6</sup> bereits mehr als zwei Monate vor dem Erhöhungstermin (vgl. § 558b), so besteht das Sonderkündigungsrecht ebenfalls bis zum Ende des zweiten Monats, der dem geltend gemachten Erhöhungstermin nachfolgt (BGH NJW 2013, 3614).

### 3. Kündigung des Vermieters

Das Kündigungsrecht des Vermieters nach § 569 ist bei Mieterhöhungen aller <sup>7</sup> Art unter Einschluss von Erhöhungen nach § 560 beschränkt (§ 569 Abs. 3).

### Kapitel 3. Pfandrecht des Vermieters

#### § 562 Umfang des Vermieterpfandrechts

(1) <sup>1</sup>Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. <sup>2</sup>Es erstreckt sich nicht auf die Sachen, die der Pfändung nicht unterliegen.

(2) Für künftige Entschädigungsforderungen und für die Miete für eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden.

#### 1. Pfandrecht

- Das Pfandrecht steht dem Vermieter von Wohnraum zu und sichert neben einer im Einzelfall möglicherweise vertraglich vereinbarten Kautions (§ 551) die Ansprüche des Vermieters. Die Schwierigkeiten des Vermieters, zu erkennen, was im Eigentum des Mieters steht und der oft unzureichende Erlös beim Verkauf gebrauchter Sachen, haben zur rückläufigen praktischen Bedeutung des Vermieterpfandrechts geführt. Auf das Vermieterpfandrecht als gesetzliches Pfandrecht (§ 1257) sind insbesondere die Vorschriften über die Pfandverwertung (§§ 1222, 1227–1250, 1252, 1255, 1256) anzuwenden. Nach §§ 1228, 1233 ist der Vermieter berechtigt, die ihm haftenden Sachen zu verkaufen, regelmäßig im Wege der Versteigerung. Gibt der Mieter sie nicht freiwillig heraus, so kann der Vermieter seinen Herausgabeanspruch gerichtlich durchsetzen. Das Pfandrecht des Vermieters geht auch dem Wegnahmerecht des Mieters nach § 539 Abs. 2 vor, so dass der Mieter eine Einrichtung nicht wegnehmen darf, wenn der Vermieter sich insoweit auf sein Pfandrecht beruft.

#### 2. Eingebrachte Sachen

- Zu den eingebrachten Sachen gehört alles, was mit dem Willen des Mieters dauerhaft in dessen Wohnung gebracht wurde. Durch nur vorübergehende Unterstellung wird kein Pfandrecht begründet. Ein Pkw ist nur dann eingebracht, wenn er regelmäßig auf den mitvermieteten Einstellplatz oder in der mitvermieteten Garage abgestellt wird. Das Pfandrecht entsteht nicht, wenn die Sache erst nach Ablauf des Mietvertrags eingebracht worden ist und das Mietverhältnis nicht fortgesetzt wird gemäß § 574 oder § 545. Sachen, die während der Räumungsfrist (§§ 721, 794a ZPO) eingebracht worden sind, unterliegen dem Pfandrecht nicht. Auch Wertpapiere können dem Pfandrecht unterliegen, so zB Inhaberpapiere oder Orderpapiere, Bargeld oder Schecks, nicht aber auf den Namen lautende Schuldurkunden (Sparbuch, Lebensversicherungspolice). Sachen, die ohne Vermögenswert und nur für den Mieter von Interesse sind (zB Briefe, Familienbilder), unterliegen nicht dem Pfandrecht.

#### 3. Eigentum des Mieters

- Nur die im Eigentum des Mieters stehenden Sachen unterliegen dem Pfandrecht. Auch wenn der Vermieter den Mieter gutgläubig für den Eigentümer

hält, entsteht kein Pfandrecht. Wenn die Sachen im Eigentum eines Untermieters oder von Familienangehörigen des Mieters stehen, besteht ebenfalls kein Pfandrecht. Bezüglich der Eigentumsverhältnisse zwischen den Ehegatten muss jedoch der Mieter beweisen, dass der andere Ehegatte Eigentümer ist (§ 1362). Sind beide Ehegatten Mieter, kommt es hierauf nicht an. Ist der Mieter nur Miteigentümer an der Sache, so dürfte ein Pfandrecht an dem Miteigentumsanteil nach § 1258 Abs. 1 entstehen. Bei Sachen, die der Mieter unter Eigentumsvorbehalt erhalten hat, besteht ein voll wirksames Pfandrecht erst, wenn der Mieter Eigentümer geworden ist, also die Sache bezahlt hat. Zuvor hat der Vermieter nur ein Pfandrecht am Anwartschaftsrecht des Mieters, dh er kann die Sache nur für sich verwerten, wenn er (oder der Mieter) zuvor den Restkaufpreis bezahlt. Nimmt der Verkäufer die Sache zurück, geht das Vermieterpfandrecht unter.

Veräußert der Mieter Gegenstände, die dem Vermieterpfandrecht unterliegen, ohne sie dem Erwerber zu übergeben (zB Sicherungsübereignung), so wird das Pfandrecht in vielen Fällen weiterbestehen (§ 936), da es grob fahrlässig ist, wenn ein Käufer in Kenntnis des Mietverhältnisses Sachen vom Mieter erwirbt, ohne sich beim Vermieter nach dem Pfandrecht zu erkundigen. 4

#### 4. Unpfändbare Sachen

Sachen, die in der Zwangsvollstreckung unpfändbar sind (vgl. §§ 811, 812 ZPO), unterliegen auch dem Vermieterpfandrecht nicht. Hierzu gehören vor allem Gegenstände, die dem persönlichen Gebrauch oder dem Haushalt dienen (Kleider, Küchengeräte, Betten, Radio, Kühlschrank). 5

#### 5. Forderungen des Vermieters

Die Forderungen des Vermieters müssen sich aus dem Mietverhältnis ergeben (zB Miete, Nebenkosten, Schadensersatzanspruch, Nutzungsentschädigung nach § 546a, Verzugszinsen, Kosten des Räumungsprozesses, vgl. § 1210 Abs. 2). Im Falle der Insolvenz kann der Vermieter rückständige Mietforderungen maximal für ein Jahr vor Geltendmachung des Pfandrechtes durchsetzen (§ 50 Abs. 2 InsO). Künftige Entschädigungsforderungen sind Forderungen, die erst nach Inanspruchnahme des Pfandrechtes durch den Vermieter, etwa durch Inbesitznahme, entstehen (zB Schadensersatz wegen befürchteter, zukünftiger Beschädigungen oder Mietausfall). Für zukünftige Mietforderungen kann das Pfandrecht jedoch für einen Zeitraum von bis zu fast zwei Jahren geltend gemacht werden. Das Mietjahr ist von Beginn des Mietverhältnisses und nicht dem Kalenderjahr entsprechend zu bestimmen. Maßgebender Stichtag ist ebenfalls die Geltendmachung des Vermieterpfandrechtes. Nach einem Eigentumswechsel steht das Pfandrecht dem alten und neuen Vermieter gleichrangig zu (BGH WM 2014, 733). 6

Neben dem Vermieterpfandrecht kann der Vermieter aber auch wie jeder andere Gläubiger die Zwangsvollstreckung gegen den Mieter betreiben und durch den Gerichtsvollzieher ein Pfändungspfandrecht an den Sachen des 7

Mieters erwirken. Dieses Pfändungspfandrecht ist dann allein nach den gesetzlichen Vorschriften der ZPO zu beurteilen. Der Vermieter kann jederzeit wählen, welches Pfandrecht er verwerten will.

### § 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts

**<sup>1</sup>Das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück, außer wenn diese ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. <sup>2</sup>Der Vermieter kann nicht widersprechen, wenn sie den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entspricht oder wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen.**

- 1 Wird die Sache vom Gerichtsvollzieher gepfändet und mitgenommen, so kann der Vermieter auf Grund seines Vermieterpfandrechts vorzugsweise Befriedigung (§ 805 ZPO) verlangen.
- 2 Ohne Wissen des Vermieters wird entfernt, wenn dieser keine Kenntnis von der Entfernung der Sache erhält. Ein heimliches Vorgehen ist nicht erforderlich. Hat der Vermieter kein Widerspruchsrecht nach S. 2, so erlischt das Pfandrecht auch bei unbemerkter Entfernung der Sache. Da die Benutzung eines Kfz zu den gewöhnlichen Lebensverhältnissen gehört, darf der Vermieter dem Wegfahren mit dem Pkw regelmäßig nicht widersprechen. Wird der Pkw nach § 562 wieder zurückgebracht, entsteht das Pfandrecht neu (BGH NJW 2018, 1083) bis zur Beendigung des Mietverhältnisses (→ § 562 Rn. 2). Bei anderen Gegenständen kann der Vermieter zB einem Wegbringen zur Reinigung oder Reparatur oder der Mitnahme üblicher Reiseutensilien regelmäßig nicht widersprechen.

### § 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch

(1) **<sup>1</sup>Der Vermieter darf die Entfernung der Sachen, die seinem Pfandrecht unterliegen, auch ohne Anrufen des Gerichts verhindern, soweit er berechtigt ist, der Entfernung zu widersprechen. <sup>2</sup>Wenn der Mieter auszieht, darf der Vermieter diese Sachen in seinen Besitz nehmen.**

(2) **<sup>1</sup>Sind die Sachen ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters entfernt worden, so kann er die Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung auf das Grundstück und, wenn der Mieter ausgezogen ist, die Überlassung des Besitzes verlangen. <sup>2</sup>Das Pfandrecht erlischt mit dem Ablauf eines Monats, nachdem der Vermieter von der Entfernung der Sachen Kenntnis erlangt hat, wenn er diesen Anspruch nicht vorher gerichtlich geltend gemacht hat.**

- 1 Das Selbsthilferecht des Vermieters geht über das allgemeine Selbsthilferecht nach §§ 229, 230 hinaus. Der Vermieter darf es jedoch nur insoweit ausüben, soweit er zum Widerspruch nach § 562a berechtigt ist, also nicht, wenn die verbleibenden Sachen als Sicherheit ausreichen oder die Entfernung den

gewöhnlichen Lebensverhältnissen entspricht, aber auch dann nicht, wenn es sich um unpfändbare Gegenstände handelt.

Der Mieter muss mit der Entfernung der Sache bereits begonnen haben <sup>2</sup> oder sie muss unmittelbar bevorstehen. Das Selbsthilferecht kann nur ausgeübt werden, solange die Sache noch im Machtbereich des Vermieters ist, also in der Regel auf seinem Grundstück. Der Vermieter kann der Entfernung widersprechen und ggf. auch Gewalt gegen den Mieter anwenden. Der Vermieter kann die Entfernung aber auch durch einstweilige Verfügung gerichtlich untersagen lassen. Der Mieter, der die Sache trotz bestehenden Pfandrechts des Vermieters wegnimmt, macht sich unter Umständen nach § 289 StGB strafbar (BayObLG NJW 1981, 1745). Hat der Vermieter die Entfernung nicht verhindert, muss er zur Erhaltung seines Pfandrechts innerhalb der in Abs. 2 bestimmten Frist Klage auf Herausgabe der Sache erheben. Hat ein Dritter die Sache erworben, kann dieser sich auf lastenfremen Erwerb berufen (§ 936), sofern er das Vermieterpfandrecht ohne grobe Fahrlässigkeit nicht gekannt hat.

#### § 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung

<sup>1</sup>Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechts des Vermieters durch Sicherheitsleistung abwenden. <sup>2</sup>Er kann jede einzelne Sache dadurch von dem Pfandrecht befreien, dass er in Höhe ihres Wertes Sicherheit leistet.

Bietet der Mieter Sicherheit an, so verliert der Vermieter sein Widerspruchsrecht (§ 562a S. 2) und das Selbsthilferecht (§ 562b). Die Höhe der Sicherheit muss der Höhe der vom Vermieter geltend gemachten Forderung entsprechen. Ergänzend gelten die allgemeinen Bestimmungen über die Sicherheitsleistung (§§ 232–240). <sup>1</sup>

#### § 562d Pfändung durch Dritte

Wird eine Sache, die dem Pfandrecht des Vermieters unterliegt, für einen anderen Gläubiger gepfändet, so kann diesem gegenüber das Pfandrecht nicht wegen der Miete für eine frühere Zeit als das letzte Jahr vor der Pfändung geltend gemacht werden.

Die Pfändung wegen Forderungen anderer Gläubiger kann der Vermieter <sup>1</sup> nicht verhindern, sofern er diese Sache nicht nach § 562b Abs. 1 in Besitz genommen hat (§ 809 ZPO). Aufgrund des Vermieterpfandrechts kann er jedoch vorzugsweise Befriedigung nach § 805 ZPO verlangen. Dieses Recht besteht für alle vom Vermieterpfandrecht gesicherten Forderungen. Für Mietrückstände wird es eingeschränkt auf Rückstände aus der Zeit bis zu einem Jahr vor der Pfändung. Für andere Forderungen bestehen keine Einschränkungen. Insbesondere ist die Geltendmachung wegen künftiger Mietforde-

rungen im Rahmen des § 562 S. 2 uneingeschränkt möglich. Die Klage nach § 805 ZPO muss vor dem Ende der Zwangsvollstreckung erhoben werden.

## Kapitel 4. Wechsel der Vertragsparteien

### § 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

(1) Der Ehegatte oder Lebenspartner, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein.

(2) <sup>1</sup>Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder Lebenspartner eintritt. <sup>2</sup>Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. <sup>3</sup>Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

(3) <sup>1</sup>Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. <sup>2</sup>Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 210 entsprechend. <sup>3</sup>Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

(4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

(5) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters oder solcher Personen, die nach Absatz 1 oder 2 eintrittsberechtigt sind, ist unwirksam.

#### 1. Allgemeines

- 1 Der Mietvertrag endet nicht mit dem Tod des Mieters. Abweichend von den erbrechtlichen Bestimmungen gibt das Gesetz dem überlebenden **Ehegatten** und dem **Lebenspartner** ebenso wie den **Kindern** das Recht, eine Sonderrechtsnachfolge bezüglich der Wohnung herbeizuführen. Lebenspartner ist eine Person, mit der eine Partnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz eingetragen ist. Bloße Wohngemeinschaften gehören nicht dazu. Leben Lebenspartner und Kinder in einer Wohnung, so sind ihre Eintrittsrechte gleichrangig. Der Ehegatte ist hingegen privilegiert. Waren beide Ehegatten Mieter, gilt § 563a. Daneben ist auch das Eintrittsrecht des Ehegatten im Fall der Scheidung gemäß § 1568a zu beachten (→ § 546 Rn. 12).

#### 2. Gemeinsamer Haushalt

- 2 Ein gemeinsamer Haushalt liegt vor, wenn eine häusliche Gemeinschaft und eine gemeinsame Wirtschaftsführung bestand. Der Fortbestand einer persönlichen und geistigen Gemeinschaft ist nicht erforderlich. Nur durch eine dauer-

haft vorgesehene Trennung wird der gemeinsame Hausstand aufgelöst. Für ein in der Wohnung lebendes Kind fordert der BGH keine gemeinsame Wirtschaftsführung, sondern nur ein „Leben“ im Haushalt des verstorbenen Mieters (BGH NJW 2015, 473).

### 3. Ablehnung der Fortsetzung

Die Ablehnung der Fortsetzung (Abs. 3) ist nicht formbedürftig. Wird sie schriftlich erklärt, kommt es auf ihren Zugang beim Vermieter an. Sie eröffnet ein Eintrittsrecht für die anderen Familienangehörigen (Abs. 2 S. 3) oder die Fortsetzung mit den Erben (§ 564). Ist der Ehegatte auch Erbe und schlägt er die Erbschaft nicht aus, so muss er von seinem Recht zur außerordentlichen Kündigung Gebrauch machen (§ 564 S. 2), wenn er die Wohnung nicht behalten will. Der Ehegatte muss nur vom Tod, nicht aber von seinem Ablehnungsrecht Kenntnis haben. Durch Verweisung auf § 210 wird erreicht, dass die Monatsfrist bei einem geschäftsunfähigen oder beschränkt geschäftsfähigen Ehegatten, der keinen gesetzlichen Vertreter hat, verlängert wird. 3

### 4. Familienangehörige

Familienangehörige (Abs. 2) sind Verwandte und Verschwägerter sowie Pflegekinder. Angehörige einer Wohngemeinschaft werden nicht gleichgestellt. Das Eintrittsrecht besteht nur, wenn der Ehegatte nach Abs. 3 abgelehnt hat oder kein Ehegatte vorhanden ist. Die Familienangehörigen können den Eintritt in derselben Weise wie ein Ehegatte nach Abs. 1 ablehnen. Die Familienangehörigen müssen nicht gemeinsam ablehnen bzw. gemeinsam das Mietverhältnis fortsetzen. 4

### 5. Außerordentliche Kündigung

Der Vermieter hat ein Recht zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist (Abs. 4). Nur bei der Kündigung gegenüber dem Erben, der nicht in der Wohnung lebt, ist kein wichtiger Grund für die Kündigung erforderlich. Ob sonst ein wichtiger Grund vorliegt, ist unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls danach zu beurteilen, ob die Fortsetzung für den Vermieter zumutbar ist. Unzumutbar kann die Fortsetzung sein zB bei ausgeprägter persönlicher Feindschaft, unsittlichem Lebenswandel, feststehende nicht nur befürchtete Zahlungsunfähigkeit der Eingetretenen (BGH MDR 2018, 397). Die Kündigung muss nach § 568 schriftlich erfolgen und ein berechtigtes Interesse nach § 573 Abs. 3 darlegen. Krasse Unterbelegung durch den Eintretenden ist kein berechtigtes Kündigungsinteresse (RE OLG Karlsruhe NJW 1984, 2584). Da das Widerspruchsrecht (§ 574) bei einer Kündigung nach Abs. 4 anwendbar ist, ist der Hinweis nach § 574b Abs. 2 zweckmäßigerweise in das Kündigungsschreiben aufzunehmen. Die Kündigungsfrist ist nach § 573d abgekürzt und beträgt in der Regel drei Monate. 5

**§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern**

(1) Sind mehrere Personen im Sinne des § 563 gemeinsam Mieter, so wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt.

(2) Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

(3) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil der Mieter ist unwirksam.

- 1 Die Vorschrift erfasst die Fälle, in denen die betroffenen Personen ebenfalls Mieter waren. Hier ist die Fortsetzung des Mietvertrages eine Selbstverständlichkeit. Bei Fortsetzung des Mietverhältnisses allein mit dem überlebenden Vertragspartner besteht kein besonderes Kündigungsrecht des Vermieters. Die Erben haften gemäß § 563b neben dem das Mietverhältnis fortsetzenden Ehegatten wegen der rückständigen Forderungen. Im Innenverhältnis (zwischen Erben und fortsetzendem Ehegatten) haften die Erben nur insoweit, wie der Verstorbene im Verhältnis zwischen den Ehegatten zur Zahlung verpflichtet war, also in der Regel zur Hälfte.

**§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung**

(1) <sup>1</sup>Die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. <sup>2</sup>Im Verhältnis zu diesen Personen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(2) Hat der Mieter die Miete für einen nach seinem Tod liegenden Zeitraum im Voraus entrichtet, sind die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung der Miete ersparen oder erlangen.

(3) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 551 eine Sicherheitsleistung verlangen.

- 1 Die Eintretenden haften für rückständige Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag neben den Erben. Im Innenverhältnis (zwischen Eintretenden und Erben) haften die Erben allein, so dass die Eintretenden ggf. gegen die Erben Rückgriff nehmen können; dies gilt auch dann, wenn sie selbst gleichzeitig Miterben sind. Sie müssen sich dann jedoch einen ihrer Beteiligung an der Erbengemeinschaft entsprechenden Anteil abziehen lassen.
- 2 Neu in das Gesetz aufgenommen wurde im Jahre 2001 der Anspruch des Vermieters, nachträglich eine zunächst im Mietvertrag nicht vereinbarte Kaution zu verlangen (Abs. 3).