

## UNSER TEAM STELLT SICH VOR - HEUTE:



Empfangsmitarbeiterin

Tel.: 05551 9944-0

Fax: 05551 9944-55

sonja.schmidt@predoehl-immobilien.de

... empfängt Sie persönlich oder telefonisch in der Predöhl Haus + Grundverwaltung GmbH in Northeim

### Das Wichtigste in Kurzform über meine Person:

Ich bin 29 Jahre alt und gelernte Hotelfachfrau. In den Bereichen Rezeption und Veranstaltung habe ich nach meiner Ausbildung Erfahrungen gesammelt. Zuletzt war ich als Flugbegleiterin tätig und habe meinen Betriebswirt erlangt.

### Diese Aufgaben erfülle ich für Sie:

Ich bin bei der Predöhl Haus und Grundverwaltung GmbH am Empfang beschäftigt. Die Hauptaufgabe besteht in der Annahme von Telefonaten. Weitere Aufgaben sind z. B. das Beauftragen von Fachfirmen, Einholen von Angeboten und das Bearbeiten von Versicherungsschäden, das Erstellen und Versenden von Briefen an Eigentümer, Mieter und Firmen sowie die Durchführung von Zustimmungen bei Wohnungsverkäufen.

### Das gefällt mir besonders gut an meiner Tätigkeit:

Dieser Bereich gefällt mir gut, weil kein Tag wie der andere ist und ich jeden Tag etwas dazulerne. Ich arbeite gerne mit Menschen zusammen und finde es gut, dass die Tätigkeit abwechslungsreich ist.

„Ich arbeite gerne mit Menschen zusammen und finde es gut, dass die Tätigkeit abwechslungsreich ist.“

## Was passiert eigentlich, wenn der Mieter stirbt?

Der Tod eines Mieters ist für Angehörige ein schwerer Verlust – gleichzeitig stellt er den Vermieter vor zahlreiche offene Fragen. Beim Tod des Mieters gelten im Mietrecht strenge Vorschriften. So bleibt der Mietvertrag zunächst bestehen – das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) regelt genau, wer als Nachfolger in den Mietvertrag eintritt. Und das ist vor allem abhängig davon, ob der verstorbene Mieter mit Angehörigen oder alleine in der Wohnung gelebt hat.

Was passiert mit dem Mietvertrag nach Tod des Mieters? Wer zahlt die Miete? Gibt es weitere im Mietvertrag eingetragene Mieter, so wird das Mietverhältnis mit diesen sog. „Eintrittsberechtigten“ fortgeführt, außer sie machen von ihrem außerordentlichen Kündigungsrecht mit gesetzlicher Frist Gebrauch.

Gibt es keinen weiteren Mieter oder sind alle Mieter verstorben, so müssen

Erben und eventuell für den Mieter in das Mietverhältnis eingetretene Personen die Miete weiterzahlen.

Wer mit dem Mieter zusammen in der Wohnung gelebt hat, hat ein Recht darauf, die Wohnung zu den bestehenden Konditionen zu übernehmen. Für dieses Eintrittsrecht gilt folgende Reihenfolge:

- Ehegatte oder Lebenspartner, die im gleichen Haushalt leben
- Kinder des verstorbenen Mieters, die im gleichen Haushalt leben
- Weitere Familienmitglieder oder Mitbewohner, die mit dem Mieter im gleichen Haushalt leben

Die im Mietvertrag vereinbarten Zahlungen für Miete und Nebenkosten sowie Mietrückstände oder Kosten für die Entrümpelung der Wohnung sind Nachlassverbindlichkeiten, die aus dem Erbe gezahlt werden müssen. Hierfür müssen die Erben jedoch

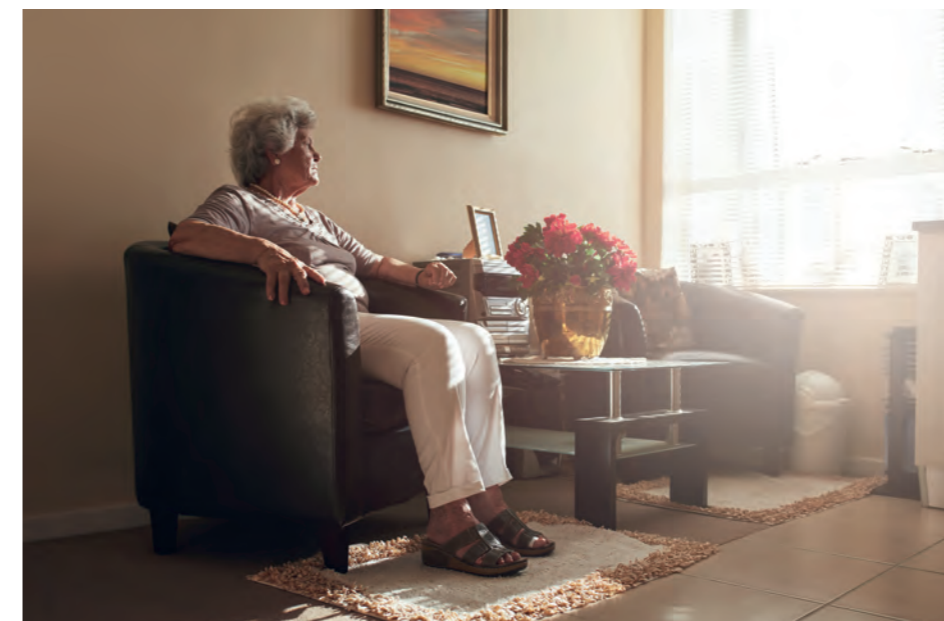
nicht mit ihrem Privatvermögen haften – sie können ihre Haftung auf den Nachlass beschränken. Möglich ist auch, dass die Erben innerhalb von sechs Wochen, nachdem sie von der Erbschaft erfahren haben, diese bereits ausgeschlagen haben

**Wie ist die Kündigungsfrist nach Tod des Mieters?** Nach Tod des Mieters können eintrittsberechtigte Personen und Erben innerhalb eines Monats dem Vermieter erklären, dass sie die Wohnung nicht übernehmen möchten. Anderenfalls treten sie automatisch in das Mietverhältnis ein. Eine Anpassung des Mietvertrages ist nicht nötig.

**Der Vermieter hat ebenfalls ein Sonderkündigungsrecht** den Erben – jedoch nicht den Eintrittsberechtigten – gegenüber. Es besteht einen Monat nachdem der Vermieter vom Tod des Mieters erfahren hat.

**Wer räumt die Wohnung nach Tod des Mieters leer?** Die Erben übernehmen auch die Pflichten des Mieters und sind demnach für die Entrümpelung, Wohnungsauflösung, Renovierung nach Auszug und Zahlung von Miete und Nebenkosten zuständig. Haben die Erben den Mietvertrag fristgerecht gekündigt, so müssen sie zum Ende die Wohnung geräumt übergeben.

**Was passiert, wenn keine Erben vorhanden bzw. auffindbar sind?** Bei alleinstehenden Menschen kann es vorkommen, dass es keine Erben gibt oder diese nicht auffindbar sind. Oder



## Fortsetzung: „Was passiert eigentlich, wenn der Mieter stirbt?“

die Erben haben ihre Erbschaft ausgeschlagen. In diesen Fällen ist es für Vermieter besonders schwierig, denn zum einen besteht die Gefahr, auf Mietschulden sitzen zu bleiben. Und zum anderen soll die Wohnung möglichst bald weitervermietet werden. Allerdings dürfen Vermieter auf keinen Fall die Wohnung einfach betreten und leerräumen.

Wenn sich keine Erben melden, sollten Vermieter zunächst das Nachlassgericht kontaktieren. Um dort eine Information über mögliche Erben zu erhalten, benötigt der Vermieter ein berechtigtes Interesse. In der Regel genügt es, dafür den bestehenden Mietvertrag mitzubringen.

Melden sich auch dann keine Erben, sollten Vermieter beim Amtsgericht eine Nachlasspflegschaft für Kündigung und Räumung beantragen. Das Amtsgericht beauftragt dann einen sog. Nachlasspfleger, der sich als Stellvertreter der Erben um den Nachlass, also auch die Abwicklung des bestehenden Mietvertrages, kümmert. Außerdem kann der Vermieter ihm gegenüber die Kündigung aussprechen. Je nach Auftrag kümmert sich der Nachlasspfleger dann um folgende Dinge:

- Zahlen der ausstehenden Miete aus dem Vermögen des Verstorbenen
- Begleichen von entstandenen Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung
- Kosten für Schönheitsreparaturen
- Räumung der Wohnung

Besäß der verstorbene Mieter allerdings kaum oder kein Vermögen, bleibt der Vermieter auf den Mietschulden oder einem Teil davon sitzen, denn der Staat haftet nur bis zur Höhe des Nachlasswertes.

Beauftragt der Vermieter einen Nachlasspfleger, entstehen ihm dadurch keine Kosten, denn in der Regel wird die Nachlasspflegschaft aus dem Vermögen des Verstorbenen bezahlt. Hat der Mieter kein Geld hinterlassen, trägt der Staat die Kosten.

**Wer erhält die Mietkaution nach Tod des Mieters?** Sofern der Mietvertrag nicht von Eintrittsberechtigten oder Erben übernommen wird, ist die Mietkaution an die Erben auszuführen. Dies gilt jedoch nur, wenn es keinen Anspruch des Vermieters auf einen Anteil oder sogar die gesamte Kautions gibt. Ansprüche können beispielsweise aufgrund von Mietrückständen oder nicht gezahlten Nebenkostenabrechnungen entstehen. Andererseits haben die Erben einen Anspruch auf ein eventuelles Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung. Schließlich übernehmen sie hier die Rechte und Pflichten des Erblassers.



**Der Umgang mit dem Tod des Mieters im BGB:** § 563 regelt das Eintrittsrecht bei Tod des Mieters und schützt somit Menschen, die mit dem verstorbenen Mieter in einem Haushalt gewohnt haben davor, aus der Wohnung ausziehen zu müssen. § 564 behandelt die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben sowie die außerordentliche Kündigung.

## Novellierung der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED)

### Fernablesung für Heizkostenmessgeräte und Wasserzähler wird Standard in Europa



Im Unterschied zur konventionellen Ablesung funktioniert die Fernablesung ganz ohne Betreten der Wohnung – das ist für die Hausbewohner viel komfortabler.

Am 25. Dezember 2018 ist die novellierte EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED – European Energy Directive) in Kraft getreten. Die EU-Mitgliedstaaten haben nun bis zum 25. Oktober 2020 Zeit, die Vorgaben der EED in nationales Recht umzusetzen. Das primäre Ziel der neuen EU-Vorgaben ist es, zusätzliche Energie-Einsparungsmöglichkeiten zu nutzen, um den europaweiten Energieverbrauch weiter zu reduzieren. Außerdem bieten die neuen Regelungen den Verbrauchern mehr Transparenz.

**Was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft?**

**Seit dem 25. Oktober 2020**

Bei Neuausstattungen, Modernisierungen oder komplettem Austausch der Geräte in Gebäuden sind nur noch fernablesbare Mess- und Erfassungsgeräte zulässig, wenn dies technisch und kosteneffizient realisierbar sowie die Energieeinsparung betreffend wirtschaftlich ist. Bei allen fernablesbaren Zählern können die Bewohner vierteljährliche Verbrauchsinformationen anfordern.

**Ab dem 1. Januar 2022**

Den Bewohnern von Gebäuden mit fernablesbaren Zählern müssen in der Heizperiode die Verbrauchsinformationen nicht mehr nur vierteljährlich sondern monatlich zur Verfügung gestellt werden.

**Ab dem 1. Januar 2027**

Alle Zähler müssen mit Fernablesung nachgerüstet bzw. alle noch nicht fernablesbaren Zähler müssen ausgetauscht sein.