Der Tod des Mieters/der Mieterin und die Folgen für die Mietrechtspraxis

**22. ista Süd-West Verwaltungertage
17. und 18. Juli 2025 in Baden-Baden**

Teil A: Das Ableben des Mieters als vertragsgemäßer Wohngebrauch?

§ 538 BGB

Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

Fall 1

Der allein stehende Mieter verstirbt auf dem Weg vom Fernsehsessel zum Kühlschrank. Sein Ableben bleibt wochenlang unbemerkt. Danach fallen Instandsetzungskosten in Höhe von knapp 10.000 € an, um die Wohnung wieder vermieten zu können.

Der Vermieter ist der Auffassung, dass die Erben hierfür Schadensersatz zu leisten haben, zumal sie den Verstorbenen nicht öfter besucht haben. Dann wäre nämlich dessen Leichnam früher entdeckt worden und der Schaden nicht eingetreten.

Fall 1

Entscheidend ist die Frage, ob das Sterben in der Mietwohnung bzw. genauer das Liegenbleiben nach dem Ableben zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört oder nicht.

Nach überwiegender Auffassung gehört es zum vertragsgemäßen Gebrauch und es ist auch kein Verschulden der Erben, sich nicht um den Erblasser gekümmert zu haben (AG Bad Schwartau, 05.01.2001 – 3 C 1214/99); dies gilt auch bei Suizid: VerfG des Landes Brandenburg, 15.06.2017 – VfGBbg 67/16).

Teil B: Endet das Mietverhältnis mit dem Tod des Mieters?

§ 572 BGB

Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung

(1) ...

(2) Ferner kann der Vermieter sich nicht auf eine Vereinbarung berufen, nach der das Mietverhältnis zum Nachteil des Mieters auflösend bedingt ist.

§ 544 BGB

Vertrag über mehr als 30 Jahre

¹Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann jede Vertragspartei nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. ²Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.

Lebenszeitmietvertrag

§ 544 S. 2 BGB schließt allein die ordentliche Kündigung aus; außerordentliche Kündigungen bleiben zulässig. Mit dem Tod der Bezugsperson endet der Mietvertrag automatisch. Die Erben treten nicht in diesem Vertrag ein, allerdings wird § 563 BGB analog angewandt (BayObLG, 02.07.1993 - RE-Miet 5/92), wobei der Mietvertrag dann als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt.

Die §§ 563 ff. BGB schaffen im Wohnraummietrecht (Bestandsschutz; kein Verweis in § 578 BGB) eine erbrechtsunabhängige Sonderrechtsnachfolge, sodass die erbrechtliche Folge aus §§ 1922, 1967 BGB nur subsidiär eintritt, was klarstellend § 564 BGB ausspricht.

§ 563a BGB

Fortsetzung mit überlebenden Mietern

(1)

Sind mehrere Personen im Sinne des § 563 BGB 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.

§ 563a BGB

Fortsetzung mit überlebenden Mietern

(3)

Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil der Mieter ist unwirksam.

§ 563 BGB

Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

(1)

¹Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. ²Dasselbe gilt für den Lebenspartner.

§ 563 BGB

Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

(2)

¹Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. ²Der Eintritt des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt. ³Andere 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. ⁴Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

§ 563 BGB

Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

(3)

¹Erklären 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. ²Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 210 BGB entsprechend. ³Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

§ 563 BGB

Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

(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.

§ 563b BGB

Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

(1)

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

§ 563b BGB

Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

(2)

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

§ 563b BGB

Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

(3)

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

§ 564 BGB

Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung

¹Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 BGB in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 563a BGB fortgesetzt, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. ²In diesem Fall ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind.

§ 580 BGB

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.

Fall 2

Der Mieter einer Sozialwohnung mit Wohnberechtigungsschein stirbt.

Treten Personen i. S. v. § 563 Abs. 1 und 2 BGB auch ohne Wohnberechtigungsschein ein?

Fall 2

§ 4 WoBindG

Überlassung an Wohnberechtigte

(2) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung einem Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vor der Überlassung eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (§ 5 WoBindG) übergibt und wenn die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird.

Fall 2

(7) Wenn der Inhaber des Wohnberechtigungsscheins oder der entsprechend Berechtigte aus der Wohnung ausgezogen ist, darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung dessen Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes nur nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 zum Gebrauch überlassen; Personen, die nach dem Tod des Inhabers des Wohnberechtigungsscheins nach § 563 Abs. 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in das Mietverhältnis eingetreten sind, darf die Wohnung auch ohne Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins zum Gebrauch überlassen werden.

Fall 2

Landesgesetz zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG - BW) § 15 Überlassung von Mietwohnraum

(6) Die Wohnung darf auch ohne Nachweis der Wohnberechtigung zum Gebrauch überlassen werden,

1.

2.

nach dem Tod des Wohnberechtigten den Personen, die nach § 563 Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in das Mietverhältnis eingetreten sind.

Fall 3

Der Mieter stirbt nach Vertragsschluss aber noch vor
Gebrauchsüberlassung. Besteht ein Eintrittsrecht der
privilegierten Personen i. S. v. § 563 Abs. 1 und 2 BGB?

Wie lange besteht dieses Eintrittsrecht? Auch noch nach
Kündigung?

Fall 3

Ein Eintrittsrecht besteht auch in diesem Fall, anders nur, wenn der Mietvertrag vor dem Tod des Mieters bereits beendet war (etwa nach Ablauf der Kündigungsfrist).

Fall 4

Zwei Lebenspartner haben eine Wohnung gemietet und dort einen gemeinsamen Haushalt zusammen mit Kindern des einen Lebenspartners geführt.

Wer setzt nach dem Tod des Vaters den Vertrag fort?

Fall 4

Nur der Lebenspartner setzt den Mietvertrag fort; den Kindern steht kein Eintrittsrecht zu, da § 563a BGB die Eintrittsrechte aus § 563 BGB verdrängt.

Fall 5

Eine Alten-WG aus drei Personen hat eine Wohnung gemietet. Einer der Mieter stirbt.

Einer der überlebenden Mieter hält die Wohnung für zu teuer und will kündigen, der andere nicht. Steht jedem der Mieter anlässlich des Todes eines der Mitmieter ein Kündigungsrecht zu?

Fall 5

Dem oder den überlebenden Mitmieter(n) gewährt § 563 a Abs. 2 BGB ein Sonderkündigungsrecht (es gilt § 573d BGB).

Mehrere Mieter müssen aber die Kündigung gemeinsam erklären oder ansonsten sich untereinander über den Anspruch eines Mitmieters gegenüber dem/den anderen auf Mitwirkung an einer gemeinsamen Kündigung auseinandersetzen.

Fall 6

2 Frauen mieten aus Kostengründen zusammen in eine große Wohnung, aber mit völlig getrennten Wohnbereichen, ein Frau zusammen mit ihrem Kind.

Die Mutter stirbt. Hat das Kind ein Eintrittsrecht?

Fall 6

Der Eintritt von privilegierten Personen gemäß § 563 BGB in den Anteil des Verstorbenen an dem Mietverhältnis ist möglich.

Gibt es keinen privilegierten Eintrittsberechtigten, tritt der Erbe des verstorbenen Mieters neben dem überlebenden Mieter gemäß §§ 1922, 1967 BGB in den Mietvertrag ein.

Fall 7

Folgende Personen leben in der von einer Person gemieteten Wohnung und dieser Einzelmietler stirbt. Wer tritt ein bzw. wer verdrängt wen?

- Ehegatte
- Lebenspartner
- Kinder (auch erwachsene, Pflege- und Stiefkinder?)
- Familienangehörige (Verwandte mit bes. Nähebeziehung? Verschwägerte? Verlobte?)
- Haushaltsangehörige (Nähebeziehung notwendig? Dauer?)

Fall 7

- vorrangig tritt der Ehegatte in das Mietverhältnis ein, der alle anderen privilegierten Personen verdrängt
- der Lebenspartner verdrängt allerdings nicht die Kinder des Mieters
- Kinder sind nachrangig gegenüber dem Ehegatten, aber untereinander gleichrangig und ebenso mit dem Lebenspartner des Mieters
- Familien- und Haushaltsangehörige sind gleichrangig mit den Kindern, aber nachrangig gegenüber dem Ehegatten und/oder dem Lebenspartner. Es kann auch zum Eintritt mehrerer Personen kommen (z.B. Familienangehörige mit Kindern)

Fall 7

- Eine irgendwie geartete Nähebeziehung, etwa ein gegenseitiges Füreinanderbestehen, das keine weiteren Bindungen gleicher Art zulässt, ist nicht Voraussetzung.
- Es genügt die gemeinsame Haushaltsführung (kein Besuch), sofern auf Dauer angelegt (Absicht genügt, die sich noch nicht verwirklicht haben muss).
- Kriterien: Mitwirkung, Mitentscheidung und Kostenbeteiligung (auch bei einem Untermietverhältnis möglich); bei Kindern genügt, dass sie in dem gemeinsamen Haushalt gelebt haben (BGH, 10.12.2014 – VIII ZR 25/14, Rn. 30)
- vorübergehende Trennung schadet nicht, solange der Wille zur Rückkehr besteht

Fall 8

Eintritt auch in einen Garagen- oder Stellplatzmietvertrag?

Eintritt in ein Mischmietverhältnis?

Fall 8

- Keine Geltung bei selbstständigen Garagen- oder Stellplatzmietverträgen (keine Wohnraummiete).
- Bei einer Mischnutzung kommt es auf den Schwerpunkt des Vertrages an, etwa nach den Vereinbarungen der Mietparteien oder dem Verhältnis der Flächen- oder Mietanteile.

Fall 9

Nach dem Tod des Mieters gibt es einen Eintrittsberechtigten und einen Erben:

Wer haftet für die Mietschulden, die Durchführung von Schönheitsreparaturen bzw. die Beseitigung von Schäden durch den verstorbenen Mieter?

Wer haftet für rückständige BK-Vorauszahlungen bzw. die Nachforderungen aus BK-Abrechnungen für Zeiträume, in denen der verstorbene Mieter noch gelebt hat bzw. für den Zeitraum, in dem der Mieter verstorben ist?

Fall 9

- es gilt das Fälligkeitsprinzip; Gleichlauf mit § 566 BGB
- Altverbindlichkeiten treffen grundsätzlich den Erben; entscheidend ist, ob die Verbindlichkeiten im Zeitpunkt des Todes schon entstanden waren (= Fälligkeit gemäß § 271 BGB); gegenüber dem Vermieter haftet aber auch noch zusätzlich der Eingetretene (§ 563b Abs. 2 BGB)
- Ausnahme insbesondere Betriebskosten: Nachzahlungen aus bei Tod des Mieters abgelaufenen Abrechnungszeitraumes treffen im Ergebnis dem Erben (ebenso stehen diesem Guthaben zu); für den Abrechnungszeitraum, in dem der Mieter gestorben ist, haftet der Eingetretene allein; ihm stehen ebenfalls allein Guthaben zu

Fall 9

- rückständige Betriebskostenvorauszahlungen aus der Zeit vor dem Tod des Mieters treffen im Ergebnis den Erben, unter Mithaftung nach § 563b Abs. 1 BGB), danach fällige Vorauszahlungen hat der eingetretene zu erfüllen

Fall 10

Nach dem Tod des Mieters gibt es einen Eintrittsberechtigten, der von seinem Ablehnungsrecht Gebrauch gemacht hat, und einen Erben:

Wer ist zur Räumung und Herausgabe verpflichtet?

Fall 10

- jeder Eintrittsberechtigten kann sein Ablehnungsrecht für sich ausüben; eine gemeinsame Ablehnung ist nicht notwendig (§ 563 Abs. 3 S. 3 BGB)
- mit der Ablehnung gilt der Eintritt rückwirkend auf den Todeszeitpunkt als nicht erfolgt
- der Erbe kann nur gemäß § 564 BGB kündigen und hat kein Ablehnungsrecht
- der Eintrittsberechtigte ist lediglich zur Herausgabe der Mietsache verpflichtet, nicht zur Räumung, die allein der Vertragspartner schuldet

Fall 11

Von mehreren Eintrittsberechtigten ist einer zahlungsunfähig.

Kann der Vermieter diesem kündigen?

Kann oder muss er deshalb allen kündigen?

Fall 11

- bei Vorliegen eines wichtigen Grundes im Sinne von § 563 Abs. 4 BGB (konkrete Anhaltspunkte und objektive Umstände, keine bloßen subjektiven Befürchtungen) kann der Vermieter außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen (die bloße gefährdet erscheinende finanzielle Leistungsfähigkeit des Eintretenden genügt hierfür aber nicht: BGH, 31.01.2018 - VIII ZR 105/17)
- die Kündigung ist unteilbar und muss gegenüber allen ausgesprochen werden, auch wenn der wichtige Grund nur bei einem Eingetretenen vorliegt

Fall 12

Mietvertrag mit der Ehefrau, die den Haushalt und die Tochter versorgt, und zuletzt zusammen mit dem Ehemann die Wohnung bewohnt hat. Die Tochter hat einen eigenen Haushalt. Die Ehefrau stirbt; Alleinerbin ist die Tochter.

Wer haftet für Altverbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis, wer gegenüber dem Stromversorger?

Fall 12

- auch hier gilt eine gesamtschuldnerische Haftung des Ehemanns und der Tochter (im Innenverhältnis haftet nur die Tochter) für bis zum Tod der Ehefrau entstandene Verbindlichkeiten aus dem Wohnraummietverhältnis („soweit nichts anderes bestimmt ist“: § 563b Abs. 1 S. 2 BGB; vgl. auch § 426 Abs. 1 S. 1 BGB)
- Ansprüche Dritter (etwa von Versorgungsunternehmen), die nicht auf dem Mietvertrag beruhen, bestehen nur gegenüber dem Erben
- zu den Haftungsbeschränkungsmöglichkeiten des Erben näher im folgenden

Fall 13

Schicksal von Mietvorauszahlungen des verstorbenen Mieters?

Kann der Vermieter immer gegenüber den eintretenden bzw. fortsetzenden Personen Sicherheit gem. § 563b Abs. 3 BGB verlangen?

Auch gegenüber dem oder den Erben?

Auch Wiederauffüllung der Mietsicherheit?

Fall 13

- Mietvorauszahlungen, welche die Mietschuld der Eingetretenen erfüllt, müssen von diesen an die Erben herausgegeben werden (§ 563b Abs. 2 BGB)
- Eintretende müssen auf Verlangen des Vermieters eine Mietsicherheit entrichten, wenn mit dem verstorbenen Mieter keine entsprechende Vereinbarung getroffen worden war (nicht der gemäß § 564 BGB das Mietverhältnis fortsetzende Erbe); davon nicht erfasst wird der Fall, dass eine vereinbarte Sicherheit vom verstorbenen Mieter nicht erbracht wurde (= Altverbindlichkeit; ein Wiederauffüllungsanspruch, der erst nach dem Tod des Mieters fällig wurde, fällt aber nicht darunter)

Fall 14

Steht dem Eintrittsberechtigten oder dem Erben nach dem Tod des einzigen Mieters und Mietvertragsende die Mietsicherheit zu?

Barkaution?

Verpfändung?

Fall 14

- Gläubiger ist im Außenverhältnis zum Vermieter zunächst der Rechtsnachfolger gemäß §§ 563, 563a BGB, der aber dann die Sicherheit als Ersparnis gemäß § 563b Abs. 2 BGB an den oder die Erben herausgeben muss
- eine vom verstorbenen Mieter geleistete Sicherheit, auf die der Vermieter nicht zu Recht zugreift, gebührt somit im Ergebnis den Erben; diese werden letztendlich auch Inhaber einer etwa verpfändeten Forderung aus einem Sparbuch

Fall 15

Kündigung gegenüber und von mehreren Erben eines verstorbenen Alleinmieters:

Bei der Kündigung durch mehrere Erben: allstimmig oder mehrheitlich?

Kündigung gegenüber und von einem Erben neben weiteren Mietern:

Sonderkündigungsrecht auch bei Mietermehrheit?

Fall 15

- nach herrschender Meinung kann eine Kündigung auch dann nur gemeinschaftlich erfolgen, wenn es sich um eine Verwaltungsmaßnahme im Sinne von § 2038 BGB handelt (zweifelnd schon BGH 28.04.2006 – LwZR 10/05, m.w.N.)
- BGH (11.11.2009 – XII ZR 210/05): Stimmenmehrheit der Miterben abweichend von § 2040 BGB genügt, sofern die Mietvertragskündigung ordnungsgemäßer Nachlassverwaltung entspricht

Fall 15

- § 564 S. 2 BGB gibt dem Erben ein Kündigungsrecht im Bezug auf den gesamten Mietvertrag („das Mietverhältnis“), wobei die Kündigung neben dem Vermieter auch den anderen Mitmietern zugehen muss, vorbehaltlich abweichender Regelungen im Mietvertrag – str.: Kündigung gegenüber sämtlichen Erben als Rechtsnachfolger des verstorbenen Mieters: BGH, 10.12.2014 – VIII ZR 25/14, Rn. 21
- A.A.: § 2038 Abs. 1 S. 1 BGB sieht die gemeinschaftliche Verwaltung des Nachlasses durch die Miterben vor. Im Rahmen der Stellvertretung sind deshalb die Miterben gesamtvertretungsbefugt. Bei Personenmehrheiten, in denen mehrere Personen gemeinschaftlich zur Vertretung befugt sind, genügt nach der

Fall 15

- Rechtsprechung für die Abgabe einer Erklärung gegenüber der Personenmehrheit die Abgabe der Erklärung gegenüber einer der vertretungsberechtigten Personen. Demnach ist eine wirksame Erklärung gegenüber den Miterben in Erbengemeinschaft bei Erklärung gegenüber einem einzelnen Miterben gegeben. Dieser Miterbe ist seinerseits aus seiner Mitwirkungspflicht zur Verwaltung des Nachlasses (§ 2038 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 BGB) verpflichtet, die übrigen Miterben in Kenntnis zu setzen: Beck, NJW 2024, 3617.

Fall 16

Exkurs:

Der Vermieter stirbt, Erben sind seine vier Kinder, die – wie nach einem Erbfall völlig üblich – sich alsbald heftig zu zerstreiten. Der Mieter des Erblassers bleibt die Miete schuldig. Die Erben können sich über eine Kündigung nicht einigen. Lediglich drei der vier Erben unterschreiben das dem Mieter zugestellte Kündigungsschreiben.

Ist das Mietverhältnis beendet?

Fall 16

Exkurs:

Grundsätzlich ist eine Kündigung unteilbar, muss also von allen Vertragsparteien der einen Seite gegenüber allen Vertragsparteien auf der anderen Seite erklärt werden und zu gehen.

Anders, wenn es sich um eine Verwaltungsmaßnahme des Nachlasses handelt; dann kann auch mit Stimmenmehrheit beschlossen werden (§§ 2038, 745 BGB).

Fall 16

Exkurs:

§ 2038 BGB

Gemeinschaftliche Verwaltung des Nachlasses

(1) ¹Die Verwaltung des Nachlasses steht den Erben gemeinschaftlich zu. ²Jeder Miterbe ist den anderen gegenüber verpflichtet, zu Maßregeln mitzuwirken, die zur ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich sind; die zur Erhaltung notwendigen Maßregeln kann jeder Miterbe ohne Mitwirkung der anderen treffen.

(2) ¹Die Vorschriften der §§ 743, 745, 746, 748 finden Anwendung. ...

Fall 16

Exkurs:

§ 745 BGB

Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

(1) ¹Durch Stimmenmehrheit kann eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Gegenstands entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung beschlossen werden. ²Die Stimmenmehrheit ist nach der Größe der Anteile zu berechnen.

(2) Jeder Teilhaber kann, sofern nicht die Verwaltung und Benutzung durch Vereinbarung oder durch Mehrheitsbeschluss geregelt ist, eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung und Benutzung verlangen.

Teil C: Fall 17

Der Mieter beendet den jahrelangen Streit mit seinem Vermieter, indem er kurzerhand vor Weihnachten 2024 verstirbt.

Er wird von seiner Tochter beerbt. Sein Nachlass ist völlig überschuldet. Es bestehen rückständige Mieten seit Oktober 2024.

Die Tochter kündigt das Mietverhältnis im Januar 2025 zum nächst zulässigen Zeitpunkt. Zahlungen leistet sie keine.

Fall 17

Die rückständigen Mieten sind, auch wenn sie nach dem Erbfall fällig geworden sind, reine Nachlassverbindlichkeiten, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 S. 2 BGB bestimmten Frist beendet wird (mit der Möglichkeit der Haftungsbeschränkung der Tochter als Erbin nach den nachfolgenden gesetzlichen Regelungen): BGH, 23.01.2013 - VIII ZR 68/12

Fall 17

§ 1946 BGB

Zeitpunkt für Annahme oder Ausschlagung

Der Erbe kann die Erbschaft annehmen oder ausschlagen, sobald der Erbfall eingetreten ist.

§ 1943 BGB

Annahme und Ausschlagung der Erbschaft

Der Erbe kann die Erbschaft nicht mehr ausschlagen, wenn er sie angenommen hat oder wenn die für die Ausschlagung vorgeschriebene Frist verstrichen ist; mit dem Ablauf der Frist gilt die Erbschaft als angenommen.

Fall 17

§ 1944 BGB

Ausschlagungsfrist

(1) Die Ausschlagung kann nur binnen sechs Wochen erfolgen.

(2) ¹Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in welchem der Erbe von dem Anfall und dem Grunde der Berufung Kenntnis erlangt. ²Ist der Erbe durch Verfügung von Todes wegen berufen, beginnt die Frist nicht vor Bekanntgabe der Verfügung von Todes wegen durch das Nachlassgericht. ³Auf den Lauf der Frist finden die für die Verjährung geltenden Vorschriften der §§ 206, 210 entsprechende Anwendung.

(3) ...

Fall 17

§ 1967 BGB

Erbenhaftung, Nachlassverbindlichkeiten

(1) Der Erbe haftet für die Nachlassverbindlichkeiten.

(2) Zu den Nachlassverbindlichkeiten gehören außer den vom Erblasser herrührenden Schulden die den Erben als solchen treffenden Verbindlichkeiten, insbesondere die Verbindlichkeiten aus Pflichtteilsrechten, Vermächtnissen und Auflagen.

Fall 17

§ 1975 BGB

Nachlassverwaltung; Nachlassinsolvenz

Die Haftung des Erben für die Nachlassverbindlichkeiten beschränkt sich auf den Nachlass, wenn eine Nachlasspflegschaft zum Zwecke der Befriedigung der Nachlassgläubiger (Nachlassverwaltung) angeordnet oder das Nachlassinsolvenzverfahren eröffnet ist.

Fall 17

§ 1990 BGB

Dürftigkeitseinrede des Erben

(1) ¹Ist die Anordnung der Nachlassverwaltung oder die Eröffnung des Nachlassinsolvenzverfahrens wegen Mangels einer den Kosten entsprechenden Masse nicht tunlich oder wird aus diesem Grunde die Nachlassverwaltung aufgehoben oder das Insolvenzverfahren eingestellt, so kann der Erbe die Befriedigung eines Nachlassgläubigers insoweit verweigern, als der Nachlass nicht ausreicht. ²Der Erbe ist in diesem Falle verpflichtet, den Nachlass zum Zwecke der Befriedigung des Gläubigers im Wege der Zwangsvollstreckung herauszugeben.

Fall 17

§ 1991 BGB

Folgen der Dürftigkeitseinrede

(1) Macht der Erbe von dem ihm nach § 1990 BGB zustehenden Recht Gebrauch, so finden auf seine Verantwortlichkeit und den Ersatz seiner Aufwendungen die Vorschriften der §§ 1978, 1979 BGB Anwendung.

(2) ...

Fall 17

§ 780 ZPO

Vorbehalt der beschränkten Erbenhaftung

(1) Der als Erbe des Schuldners verurteilte Beklagte kann die Beschränkung seiner Haftung nur geltend machen, wenn sie ihm im Urteil vorbehalten ist.

(2) Der Vorbehalt ist nicht erforderlich, wenn der Fiskus als gesetzlicher Erbe verurteilt wird oder wenn das Urteil über eine Nachlassverbindlichkeit gegen einen Nachlassverwalter oder einen anderen Nachlasspfleger oder gegen einen Testamentsvollstrecker, dem die Verwaltung des Nachlasses zusteht, erlassen wird.

Fall 17

§ 1978 BGB

Verantwortlichkeit des Erben für bisherige Verwaltung, Aufwendungsersatz

(1) ¹Ist die Nachlassverwaltung angeordnet oder das Nachlassinsolvenzverfahren eröffnet, so ist der Erbe den Nachlassgläubigern für die bisherige Verwaltung des Nachlasses so verantwortlich, wie wenn er von der Annahme der Erbschaft an die Verwaltung für sie als Beauftragter zu führen gehabt hätte. ²Auf die vor der Annahme der Erbschaft von dem Erben besorgten erbschaftlichen Geschäfte finden die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag entsprechende Anwendung.

Fall 17

§ 1978 BGB

Verantwortlichkeit des Erben für bisherige Verwaltung, Aufwendungsersatz

(2) Die den Nachlassgläubigern nach Absatz 1 zustehenden Ansprüche gelten als zum Nachlass gehörend.

(3) Aufwendungen sind dem Erben aus dem Nachlass zu ersetzen, soweit er nach den Vorschriften über den Auftrag oder über die Geschäftsführung ohne Auftrag Ersatz verlangen könnte.

Teil D: Fall 18

Der Mieter beendet den jahrelangen Streit mit seinem Vermieter, indem er kurzerhand vor Weihnachten 2024 verstirbt.

Er wird von seinem Sohn beerbt. Sein Nachlass ist völlig überschuldet. Es bestehen rückständige Mieten seit Oktober 2024.

Das Mietverhältnis wird nicht gekündigt. Die Wohnung wird auch nicht geräumt. Der Sohn beschränkt sich auf den Hinweis, dass der Nachlass wertlos sei und er deshalb Dürftigkeitseinrede (bzw. im Prozess den Einwand der beschränkten Erbenhaftung) erhebe.

Was kann der Vermieter tun, wenn der einzige Mieter stirbt und der Nachlass wertlos ist?

- außerordentliche befristete Kündigung nach § 564 S. 2 BGB
- fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB, etwa wenn der Nachlasspfleger/Erbe auf die erste ausgebliebene Mietzahlung erklärt, der Nachlass sei wertlos, und die Dürftigkeitseinrede (§§ 1990, 1991 BGB) erhebt (dann muss der Vermieter nicht die Erfüllung der Voraussetzung des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB abwarten)
- Entgegenwirken der Möglichkeit der Berufung des Erben auf die Haftungsbeschränkung auf den Nachlass (vgl. § 780 ZPO):

Was kann der Vermieter tun, wenn der einzige Mieter stirbt und der Nachlass wertlos ist?

- Aufforderung zur Aufstellung eines Inventarverzeichnis:
Bei Fristversäumnis (§ 1994 Abs. 1 S. 2 BGB) oder
Inventaruntreue (§ 2005 Abs. 1 S. 1 BGB):
Verschuldensunabhängige unbeschränkbare
persönliche Haftung gegenüber allen
Nachlassgläubigern
- Weigerung des Erben nach erstelltem Verzeichnis die
eidesstattliche Versicherung abzugeben: Haftung
gegenüber dem Gläubiger, der dies beantragt hat, ohne
Beschränkung (§ 2006 Abs. 3 S. 1 BGB)

Was kann der Vermieter tun, wenn der einzige Mieter stirbt und der Nachlass wertlos ist?

- die Unterlassung der Kündigung und die dadurch auflaufenden, unnötigen Verbindlichkeiten, die den Nachlass schmälern, führen zur Eigenhaftung des Erben gegenüber den übrigen Nachlassgläubigern (§ 1978 Abs. 1 BGB), wenn die Haftungsmasse dadurch zur Befriedigung der Nachlassverbindlichkeiten nicht mehr ausreicht

Nachlass- oder Eigenverbindlichkeiten?

Anders als bei der Nachlasspflegschaft, stellt sich beim Vorhandensein eines oder mehrerer Erben noch die Frage, ob nicht trotz ggf. wertlosen Nachlasses auf das Vermögen des oder der Erben zugegriffen werden kann, auch wenn die soeben dargestellten Voraussetzungen für eine Eigenhaftung des Erben nicht erfüllt sind:

Nachlass- oder Eigenverbindlichkeiten?

- bis zum Erbfall fällige Forderungen = Nachlassverbindlichkeiten
- ebenso danach fällige Forderungen, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 S. 2 BGB bestimmten Frist endet (BGH, 23.01.2013 – VIII ZR 68/12)
- aber: allein das Unterlassen der Sonderkündigung des § 564 BGB ist keine Verwaltungsmaßnahme, die nach Ablauf dieser Kündigungsfrist zu Eigenverbindlichkeiten oder Nachlasserschulden führen würde, für die der Erbe auch persönlich haftet (BGH, 25.09.2019 – VIII ZR 122/18 + VIII ZR 138/18)

Nachlass- oder Eigenverbindlichkeiten?

- anders, wenn der Erbe nach wirksamer Beendigung des Mietverhältnisses seiner (fälligen) Pflicht aus §§ 546 Abs. 1, 985 BGB zur Räumung und Herausgabe der Mietsache nicht nachkommt (BGH, 25.09.2019, a.a.O.)
- wenn dem Erben bei Annahme der Erbschaft oder nach Ablauf der Ausschlagungsfrist faktisch die Möglichkeit zusteht, die Wohnung zu nutzen (Zurechnung des Haltens der Wohnung als ein Handeln bei der Verwaltung des Nachlasses), dann sind nach dem Erbfall fällig werdende oder (im WEG) durch Beschluss begründete Zahlungsansprüche (auch) Eigenverbindlichkeiten: BGH, 05.07.2013 – V ZR 81/12

Fall 18

§ 1994 BGB

Inventarfrist

(1) ¹Das Nachlassgericht hat dem Erben auf Antrag eines Nachlassgläubigers zur Errichtung des Inventars eine Frist (Inventarfrist) zu bestimmen. ²Nach dem Ablauf der Frist haftet der Erbe für die Nachlassverbindlichkeiten unbeschränkt, wenn nicht vorher das Inventar errichtet wird.

(2) ...

Fall 18

§ 2005 BGB

Unbeschränkte Haftung des Erben bei Unrichtigkeit des Inventars

(1) ¹Führt der Erbe absichtlich eine erhebliche Unvollständigkeit der im Inventar enthaltenen Angabe der Nachlassgegenstände herbei oder bewirkt er in der Absicht, die Nachlassgläubiger zu benachteiligen, die Aufnahme einer nicht bestehenden Nachlassverbindlichkeit, so haftet er für die Nachlassverbindlichkeiten unbeschränkt. ²Das Gleiche gilt, wenn er im Falle des § 2003 BGB die Erteilung der Auskunft verweigert oder absichtlich in erheblichem Maße verzögert.

Fall 18

§ 2005 BGB

Unbeschränkte Haftung des Erben bei Unrichtigkeit des Inventars

(2) Ist die Angabe der Nachlassgegenstände unvollständig, ohne dass ein Fall des Absatzes 1 vorliegt, so kann dem Erben zur Ergänzung eine neue Inventarfrist bestimmt werden.

Fall 18

§ 2006 BGB

Eidesstattliche Versicherung

(1) Der Erbe hat auf Verlangen eines Nachlassgläubigers zu Protokoll des Nachlassgerichts an Eides statt zu versichern, dass er nach bestem Wissen die Nachlassgegenstände so vollständig angegeben habe, als er dazu imstande sei.

(2) Der Erbe kann vor der Abgabe der eidesstattlichen Versicherung das Inventar vervollständigen.

(3) ¹Verweigert der Erbe die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung, so haftet er dem Gläubiger, der den Antrag gestellt hat, unbeschränkt. ²Das Gleiche gilt,

Fall 18

wenn er weder in dem Termin noch in einem auf Antrag des Gläubigers bestimmten neuen Termin erscheint, es sei denn, dass ein Grund vorliegt, durch den das Nichterscheinen in diesem Termin genügend entschuldigt wird.

(4) Eine wiederholte Abgabe der eidesstattlichen Versicherung kann derselbe Gläubiger oder ein anderer Gläubiger nur verlangen, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass dem Erben nach der Abgabe der eidesstattlichen Versicherung weitere Nachlassgegenstände bekannt geworden sind.

Teil E: Fall 19

Der Mieter beendet den jahrelangen Streit mit seinem Vermieter, indem er kurzerhand vor Weihnachten 2024 verstirbt.

Er wird von seiner Tochter beerbt, die das Erbe ebenso umgehend ausschlägt, wie deren Sohn. Weitere mögliche Erben sind nicht bekannt.

Der Mieter hinterlässt einen überschuldeten Nachlass, unbezahlte Mieten und eine ungeräumte Wohnung.

Typische Praxisfälle

- die (vorläufigen) Erben schlagen aus und geben damit ihren Erbenstatus auf
- die Erben bleiben endgültig unbekannt
- es bestehen Unsicherheiten über Nachfolgepersonen, mit denen das Mietverhältnis fortzusetzen oder abzuwickeln ist, die nicht alsbald aufgelöst werden können

Anfrage an das Nachlassgericht

- Angaben zum Erblasser (wg. Sterbedatum ggf. erweiterte Melderegisterauskunft)
- wer derzeit nach Aktenlage als Erbe in Betracht kommt
- welche Angehörige bereits ausgeschlagen haben
- ob eine Verfügung von Todes wegen besteht oder die gesetzliche Erbfolge eintritt
- ob bereits ein Erbschein erteilt wurde
 - Mietverträge sind in Kopie beizufügen
 - bei Vollmachten § 10 FamFG beachten (bevollmächtigt werden dürfen nur Notare, Rechtsanwälte oder volljährige Familienangehörige)

Nachlasspflegschaft

➤ von Amts wegen nach § 1960 BGB

Voraussetzung: Unsichere Erbrechtsslage + Vorliegen eines Fürsorgebedürfnisses

➤ auf Antrag nach § 1961 BGB

Voraussetzung: Unsichere Erbrechtsslage + gegen den Nachlass gerichteter Anspruch:

Ein solcher Anspruch wäre die Zahlung von Mietrückständen des Erblassers und/oder die Räumung der Mietwohnung und/oder die Kündigung, Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses

Nachlasspflegschaft

Also:

Anordnung der Nachlasspflegschaft mit dem Wirkungskreis: „Kündigung, Räumung und Abwicklung des Mietverhältnisses“

Das voraussichtliche Fehlen von Nachlassvermögen bzw. dessen Dürftigkeit steht dieser Anordnung nicht entgegen; der Nachlasspfleger kann dann für die unbekannteten Erben einen Antrag auf Eröffnung eines Nachlassinsolvenzverfahrens stellen (§ 1980 BGB) oder die Dürftigkeitseinrede (§§ 1990, 1991 BGB) erheben:

KG, 02.08.2017 – 19 W 102/17

Antrag auf Fiskusfeststellung

§§ 1964, 1965 BGB:

Öffentliche Aufforderung zur Anmeldung der Erbrechte:
Schwarzes Brett; Staatsanzeiger; ca. 6 Wochen

Der Fiskus (§ 1936 BGB) haftet aber nur für Eigenverbindlichkeiten, „wenn eindeutige Anhaltspunkte vorliegen, dass der Fiskus die Wohnung für eigene Zwecke nutzt“, etwa Unterbringung von Bedürftigen (vgl. für eine Eigentumswohnung: BGH, 14.12.2018 – V ZR 309/17)

Antrag auf Fiskusfeststellung

Bei „bloßen“ Nachlassverbindlichkeiten haftet des Fiskus nur mit dem Nachlass. Im Falle der Nachlassüberschuldung stellt der Fiskus einen Antrag auf Eröffnung eines Nachlassinsolvenzverfahrens, lässt eine Nachlassverwaltung einleiten oder erhebt unmittelbar die sogenannte Einrede der Dürftigkeit des Nachlasses (§§ 1990, 1991 BGB).

Nach Anordnung der Nachlasspflegschaft

Gegenüber dem Nachlasspfleger müssen diejenigen Möglichkeiten ergriffen werden wie gegenüber dem oder den Erben, auch wenn der Nachlass wertlos ist:

Fall 19

§ 1961 BGB

Nachlasspflegschaft auf Antrag

Das Nachlassgericht hat in den Fällen des § 1960 Abs. 1 BGB einen Nachlasspfleger zu bestellen, wenn die Bestellung zum Zwecke der gerichtlichen Geltendmachung eines Anspruchs, der sich gegen den Nachlass richtet, von dem Berechtigten beantragt wird.

Fall 19

§ 1960 BGB

Sicherung des Nachlasses; Nachlasspfleger

(1) ¹Bis zur Annahme der Erbschaft hat das Nachlassgericht für die Sicherung des Nachlasses zu sorgen, soweit ein Bedürfnis besteht. ²Das Gleiche gilt, wenn der Erbe unbekannt oder wenn ungewiss ist, ob er die Erbschaft angenommen hat.

(2) Das Nachlassgericht kann insbesondere die Anlegung von Siegeln, die Hinterlegung von Geld, Wertpapieren und Kostbarkeiten sowie die Aufnahme eines Nachlassverzeichnisses anordnen und für denjenigen, welcher Erbe wird, einen Pfleger (Nachlasspfleger) bestellen.

Fall 19

§ 1980 BGB

Antrag auf Eröffnung des Nachlassinsolvenzverfahrens

(1) ¹Hat der Erbe von der Zahlungsunfähigkeit oder der Überschuldung des Nachlasses Kenntnis erlangt, so hat er unverzüglich die Eröffnung des Nachlassinsolvenzverfahrens zu beantragen. ²Verletzt er diese Pflicht, so ist er den Gläubigern für den daraus entstehenden Schaden verantwortlich. ³Bei der Bemessung der Zulänglichkeit des Nachlasses bleiben die Verbindlichkeiten aus Vermächtnissen und Auflagen außer Betracht.

(2) ...

Fall 19

Neben diesem Antrag auf Eröffnung eines Nachlassinsolvenzverfahrens kann der Nachlasspfleger für die unbekanntes Erben auch die Dürftigkeitseinrede nach den §§ 1990, 1991 BGB erheben.

Teil F: Und wenn der Vermieter stirbt?

➤ die erwähnten erbrechtlichen Vorschriften gelten spiegelbildlich, etwa Bestellung eines Nachlasspflegers, bei unbekanntem Erben für die Empfangnahme einer Kündigung

➤ zusätzliches Problem: An wen ist zu zahlen?

LG Essen, 24.10.2024 - 10 S 93/24:

- Sofern der Vermieter verstorben ist, kann der Mieter die Miete hinterlegen, wenn der neue Vermieter nicht bekannt ist.
- Der Erbe ist nicht verpflichtet, sein Erbrecht durch einen Erbschein nachzuweisen, sondern er hat auch die Möglichkeit, diesen Nachweis in anderer Form zu erbringen.

Und wenn der Vermieter stirbt?

- Wenn der Erbe (neuer Vermieter) ein eröffnetes öffentliches Testament vorlegt, ist dies in der Regel als ausreichender Nachweis für die Rechtsnachfolge anzusehen. Eine Hinterlegung der Miete seitens des Mieters wirkt dann nicht mehr schuldbefreiend.
- Die Kündigung ist aber treuwidrig, wenn der Mieter zwar wegen des vorgelegten Testaments nicht mehr hätte hinterlegen dürfen, er aber stets deutlich machte, dass das Geld zur Begleichung der Mieten verwendet und dem Berechtigten (dem neuen Vermieter) ausgezahlt werden soll, und er zudem den Verzicht auf die Rücknahme erklärt hat.

**Vielen Dank, dass Sie bisher ausgehalten
haben!**

So erreichen Sie mich:

Rechtsanwalt Thomas Hannemann

Anwaltskanzlei Hannemann
Maximilianstr. 8
76133 Karlsruhe

Tel: 0721- 8311180
Fax: 0721- 8311181
E-Mail: th@hannemann-rechtsanwalt.de
Web: www.hannemann-rechtsanwalt.de