

Gefahren bei Fortsetzung eines vom Erblasser geschlossenen Mietvertrages – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 25.09.2019, VIII ZR 122/18

I.

Nicht selten verstirbt ein Mieter während der Laufzeit eines Mietvertrages. Die besprochene Entscheidung des BGH zeigt, dass sowohl Vermieter, wie auch die Erben des verstorbenen Mieters sich frühzeitig darüber Gedanken machen sollten, ob das Mietverhältnis fortgesetzt werden soll und dass Gefahren zu beachten sind.

II.

Der Erblasser mietete 1985 eine Wohnung an. 2002 trat der Kläger in dieses Mietverhältnis ein. 2014 verstarb der Erblasser. Beerbt wurde er vom Beklagten. Der Kläger kündigte im April 2015 dieses Mietverhältnis gegenüber dem Beklagten. Der Beklagte räumte nicht und wurde durch Urteil vom 04.08.2015 zur Räumung verurteilt. Im November 2015 wurde die Nachlassverwaltung über die Erbmasse angeordnet. Erst Ende Januar 2016 erfolgte die Zwangsräumung.

Im November 2016 rechnete der Kläger für die Zeit vom 21.03.2015 bis 31.12.2015 Betriebskosten in Höhe von rund EUR 2.000,00 ab. Sowohl das angerufene Amtsgericht, wie auch das mit der Berufung angerufene Landgericht haben der hierauf gerichteten Klage stattgegeben. Der BGH hat die Sache zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen. Der Beklagte sei Erbe des Erblassers geworden. Durch die angeordnete Nachlassverwaltung sei seine Haftung grundsätzlich aber auf den Nachlass beschränkt worden. Der Beklagte selber hafte nur noch für die Betriebskostennachforderungen, wenn er eine eigene Verwaltungsmaßnahme bezüglich des Mietobjekts vorgenommen habe. Das er die nach dem Erbfall bestehende Sonderkündigungsmöglichkeit nach dem Erbfall nicht ausgeübt habe, begründe keine Haftung des Beklagten. Eine Haftung des Beklagten könnte aber in der Nichtherausgabe der Wohnung nach der Kündigung durch den Kläger zu sehen sein. Das Berufungsgericht habe aber nicht festgestellt, wann der Herausgabeanspruch genau fällig geworden sei. Da die Betriebskosten aber entsprechend aufgeteilt werden müssten zwischen solchen Kosten aus dem Jahr 2015, die gegenüber dem Nachlassverwalter geltend zu machen seien und solchen Kosten für 2015 für welche der Beklagte immer noch persönlich hafte hat der BGH die Sache zurückverwiesen, damit diese Feststellung getroffen werden können.

III.

1.

Verstirbt der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses rückt der Erbe in alle Rechtspositionen des Erblassers ein. Damit rückte der Erbe grundsätzlich auch in den Mietvertrag ein, so dass sich der Mietvertrag mit ihm fortsetzt. Bestimmte Personengruppen, die mit dem Erblasser in der Mietwohnung gelebt haben, rücken aber gegebenenfalls vorrangig vor dem Erben in das Mietverhältnis ein (siehe hierzu meinen Beitrag „Wann besteht nach Tod des Mieters ein Eintrittsrecht für Verwandte“).

2.

Steht fest, dass sich das Mietverhältnis mit dem Erben fortgesetzt hat, haben sowohl der Vermieter, wie auch der Erbe die Möglichkeit, das Mietverhältnis durch ein Sonderkündigungsrecht zu beenden. Beide können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein vorrangiger Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind kündigen. Die Kündigung ist dann spätestens am dritten Werktag eines

Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Allerdings müssen sowohl Vermieter, wie auch Mieter diese Kündigung innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung aussprechen.

Beispiel: 1. Vermieter V erfährt am 02.03.2019 vom Tod des Mieters. Sowohl V, wie auch der Erbe E erfahren am 05.3.2019, dass E der Erbe ist, das M alleine gelebt hat und das Mietverhältnis sich nicht mit anderen Personen fortsetzt. V kündigt am 03.04.2019 das Mietverhältnis.

2. M verstirbt am 05.03.2019. V und E erfahren am 07.03.2019 vom Tod des Mieters, dass E Erbe geworden ist und das Mietverhältnis sich nicht mit anderen Personen fortsetzt. V kündigt am 05.05.2019 das Mietverhältnis.

In Beispiel 1 beginnt die Frist zur Ausübung des Sonderkündigungsrechte am 05.03.2019. Die Kündigung des V ist damit rechtzeitig und wird zum 30.06.2019 wirksam. In Beispiel 2 hätte V dagegen bis zum 07.04.2019 kündigen müssen. Die im Mai 2019 ausgesprochene Kündigung ist damit verspätet.

3.

a)

Der Erbe rückt insgesamt in die Rechtspositionen des Erblassers ein. Damit wird er nicht nur berechtigt, die vorhandenen Vermögenswerte des Erblassers zu nutzen, sondern er muss ebenfalls für die Schulden des Erblassers aufkommen. Da sich das Vermögen des Erben und das Vermögen des Erblassers vereinigen, haftet der Erbe nicht nur mit der Erbmasse, sondern mit seinem gesamten Vermögen.

Beispiel: Erblasser E hinterlässt ein Barvermögen in Höhe von EUR 5.000,00 und Schulden gegenüber Vermieter V in Höhe von EUR 10.000,00. Der Erbe ist nicht nur verpflichtet, die Schulden mit den vorhandenen EUR 5000,00 zu bezahlen, sondern muss EUR 5.000,00 aus dem eigenen Vermögen zuschießen.

b)

Für den Erben ist es daher wichtig, sich zeitnah nach der Erbschaft einen Überblick über die Vermögenslage der Erbmasse zu verschaffen und welche Maßnahme er gegebenenfalls treffen muss.

Bei einem überschuldeten Erbfall kann der Erbe das Erbe insgesamt ausschlagen. Die Ausschlagung der Erbschaft muss binnen sechs Wochen nachdem der Erbe von dem Erbfall und seiner Erbenstellung Kenntnis erlangt hat. Bei Auslandsbezug kann die Frist sich auf sechs Monate verlängern (§ 1944 BGB).

Der Erbe kann auch beantragen, dass eine sogenannte Nachlassverwaltung über das Erbe angeordnet wird. Für diese besteht zwar keine eigentliche Frist. Allerdings muss der Erbe, wenn er Kenntnis darüber erlangt, dass die Erbmasse nicht in der Lage ist die Verbindlichkeiten zu tilgen oder Überschuldung vorliegt unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Eröffnung eines Nachlassinsolvenzverfahrens beantragen. Tut der Erbe dies nicht, haftet er den Gläubigern auf Schadensersatz. Daher muss der Erbe sich frühzeitig darüber Kenntnis zu verschaffen, ob die Erbmasse überschuldet ist.

4.

Gerade wenn der Erblasser Mieter war, müssen Erben berücksichtigen, dass mit der Anordnung der Nachlassverwaltung ihre persönliche Haftung nicht endgültig ausgeschlossen ist. Die Rechtsprechung – und in der besprochenen Entscheidung auch der BGH – unterscheidet zwischen Nachlassverbindlichkeiten, die nach Eröffnung des Nachlassverfahrens nur noch gegen den Nachlassverwalter geltend gemacht werden können und Eigenverbindlichkeiten, für die der Erbe auch

nach Eröffnung der Nachlassverwaltung haftet. Solche Eigenverbindlichkeiten entstehen, wenn der Mieter eine eigene Verwaltungsmaßnahme durchgeführt hat. Diese kann etwa darin liegen, dass der Erbe ausdrücklich erklärt, dass er das Mietverhältnis fortsetzen möchte. Sie kann aber auch darin liegen, dass nach einer wirksamen Kündigung des Vermieters die Mietsache nicht fristgerecht herausgegeben wird.

Daher ist es wichtig, dass der Erbe sich anwaltlich beraten lässt, bevor er etwas veranlaßt, was später dazu führt, dass er trotz Nachlassverwaltung persönlich haftet.

IV.

Nach einem Erbfall müssen Erben sich frühzeitig darüber klar werden, ob sie das Erbe annehmen möchten bzw. eine Nachlassverwaltung durchzuführen ist. Ebenso müssen sie - wenn zum Erbe ein Mietvertrag gehört - sich frühzeitig darüber im Klaren werden, wie damit verfahren werden soll und gegebenenfalls rechtzeitig eine Kündigung aussprechen. Gegebenenfalls besteht für die Erben die Möglichkeit die Haftung auf die Erbmasse zu beschränken. Auch danach besteht bei einem Mietverhältnis aber die Gefahr, dass immer noch eine Haftung verbleibt. Im Einzelfall kann es schwierig sein zu erkennen, wie richtig vorzugehen ist. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung. Vermieter müssen nach dem Tod des Mieters beachten, dass auch längere Zeit nach dem Tod des Mieters seine Nachlassverwaltung angeordnet werden kann. Auch hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert, wie vorgegangen werden kann. Auch hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.