

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Haftung des Erben für Mietverbindlichkeiten: Wann haftet er und wie kann er die Haftung auf den Nachlass beschränken?

BGH, Urteil vom 23. Januar 2013 – VIII ZR 68/12

Was geschieht, wenn der Mieter einer Wohnung stirbt, ist im BGB lückenlos geregelt: Kraft Gesetzes, also "automatisch", treten der Ehegatte, der Lebenspartner, die Kinder oder andere Familienangehörige oder sonstige "Haushaltsangehörige" - in dieser Rangfolge - in das Mietverhältnis ein. Sind diese Personen an der Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht interessiert, so können sie dies dem Vermieter innerhalb eines Monats mitteilen. Der Vermieter seinerseits kann u.U. außerordentlich kündigen (§ 563 BGB).

Wird das Mietverhältnis nicht mit einer der in § 563 BGB genannten Personen fortgesetzt, ist der Erbe "an der Reihe", und zwar unabhängig von einer etwaigen Haushaltsgemeinschaft mit dem verstorbenen Mieter. Er hat drei Möglichkeiten, wie er mit dem "geerbten" Mietverhältnis umgehen will:

- 1) Er kann entweder das Erbe ausschlagen und hat dann mit dem Mietverhältnis - auch rückwirkend (§ 1953 Abs.1 BGB) - nichts zu tun;
- 2) er kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats ab Kenntnis vom Tod des Mieters und den die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit ihm - dem Erben - begründenden Umständen außerordentlich kündigen (§§ 564, 573d BGB),
- 3) oder er setzt das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fort, sofern nicht der Vermieter seinerseits außerordentlich kündigt (§ 564 Satz 2 BGB).

Die Frage, ob der Erbe in den Fällen 2) und 3) seine Haftung für die *nach dem Erbfall begründeten Verbindlichkeiten* aus dem Mietverhältnis auf den Nachlass beschränken kann oder ob er persönlich voll haftet, war bisher sehr *umstritten*. Diese Frage hat der BGH nun mit dem Urteil vom 23. Januar 2013 zumindest teilweise geklärt.

Der Fall:

Die Vermieter haben die Tochter des am 8. Oktober 2008 verstorbenen Mieters als dessen Erbin wegen der Miete für die Monate *November 2008 bis Januar 2009* und wegen Räumungskosten in Höhe von 250 € in Anspruch genommen. Das Mietverhältnis ist mit Ablauf des Monats Januar 2009 durch außerordentliche Kündigung (offenbar seitens der Tochter des Mieters) gemäß § 564 Satz 2 BGB beendet worden. Die Tochter hat am 30. Januar 2009 die Erbschaft ausgeschlagen und außerdem die sog. Dürftigkeitseinrede (§ 1990 BGB) erhoben, mit der der Erbe seine Haftung auf den Nachlass beschränken, also sein persönliches Vermögen schonen kann. Sie hält die Forderungen des Vermieters für unbegründet.

Die Entscheidung:

Der BGH hat die Klage der Vermieter abgewiesen. Die Vorfrage, ob die Tochter des Mieters das Erbe rechtzeitig ausgeschlagen hat, hat er offen gelassen; denn auch wenn sie Erbin geworden ist, haftet sie für die verfahrensgegenständlichen Forderungen nicht, weil es sich hierbei um reine Nachlassverbindlichkeiten handelt, für die sie die Haftung wirksam auf den Nachlass beschränkt hat, und weil der Nachlass erschöpft ist; allerdings schränkt der BGH seine Aussage dahin ein, dies gelte *"jedenfalls dann, wenn das Mietverhältnis durch Kündigung nach § 564 BGB beendet wird."* Entscheidend stellt er dabei darauf ab, dass eine sog. *Nachlasserbenschuld*, für die der Erbe (auch) persönlich haftet, *nur durch Rechtsgeschäfte des Erben bei der Verwaltung des Nachlasses* entsteht. Eine derartige rechtsgeschäftliche Tätigkeit zur Fortsetzung des Mietverhältnisses hat die Tochter des Mieters jedoch nicht entfaltet.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der kraft Gesetzes eintretenden Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben (§ 564 S.1 BGB). Die hierdurch auf den Erben übergehenden Verbindlichkeiten verlieren nicht ihre Eigenschaft als Nachlassverbindlichkeiten i.S.d. § 1967 BGB; insoweit kann der Erbe, wie die Tochter des Mieters dies getan hat, mittels der sog. Dürftigkeitseinrede (§ 1990 BGB) seine Haftung auf den Nachlass beschränken.

Anmerkung:

Trotz seiner relativ knappen Begründung überzeugt das Urteil. Es ist in der Tat nicht einzusehen, weshalb der Erbe, mit dem das Mietverhältnis kraft Gesetzes ohne sein Zutun fortgesetzt wird, auch dann für die nach dem Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis persönlich und unbeschränkt haften soll, wenn das Mietverhältnis, gleichgültig von welcher Seite, außerordentlich gekündigt worden ist und er - der Erbe - keinerlei rechtsgeschäftliche Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis entfaltet hat und keine neuen (Eigen-)Verbindlichkeiten begründet hat.

Offen bleibt allerdings weiterhin, was zu gelten hat, wenn das Mietverhältnis *nicht* nach der Spezialvorschrift des § 564 Satz 2 BGB außerordentlich gekündigt wird. Eine halbwegs sichere Prognose erscheint insoweit nicht möglich.

Praxishinweis Mieter-Erbe:

Für den Erben, der das Mietverhältnis nicht fortsetzen will, empfehlen sich nach wie vor die außerordentliche Kündigung (§§ 564 Satz 2, 573d BGB) und das Absehen von sonstigen rechtsgeschäftlichen Erklärungen in Bezug auf das Mietverhältnis insbesondere gegenüber dem Vermieter. Dann ist er "auf der sicheren Seite", auch wenn er die Erbschaft nicht ausschlägt.