

[\[Seite drucken\]](#)[\[Fenster schließen\]](#)

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 10/2013

Haftung des Erben für Forderungen aus dem Mietverhältnis

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit dem Umfang der Haftung des Erben für Forderungen aus dem – mit dem Tod des Mieters auf den Erben übergegangenen – Mietverhältnis beschäftigt.

Der Vater der Beklagten war Mieter einer Wohnung in Nürnberg. Er starb am 8. Oktober 2008. Der Kläger macht aus abgetretenem Recht der Vermieterin gegen die Beklagte als Erbin ihres Vaters Ansprüche aus dem zum 31. Januar 2009 beendeten Mietverhältnis geltend. Er verlangt Zahlung der Miete für die Monate November 2008 bis Januar 2009 sowie Schadensersatz wegen unvollständiger Räumung, nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen und Beschädigung der Mietsache, insgesamt 7.721,54 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Anwaltskosten. Die Beklagte hat die Dürftigkeitseinrede nach § 1990 Abs. 1 Satz 1 BGB*erhoben.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und der Beklagten die Beschränkung der Haftung auf den Nachlass vorbehalten. Das Landgericht hat das amtsgerichtliche Urteil teilweise abgeändert und die Klage bis auf einen Betrag von 2.512,48 € (Miete für November 2008 bis Januar 2009 sowie 250 € Räumungskosten) nebst Zinsen und vorgerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 311,19 € abgewiesen. Die weitergehende Berufung der Beklagten hat es zurückgewiesen.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass jedenfalls dann, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 Satz 2 BGB** bestimmten Frist beendet wird, auch die nach dem Tod des Mieters fällig werdenden Forderungen aus dem Mietverhältnis reine Nachlassverbindlichkeiten sind – mit der Folge, dass der Erbe die Haftung auf den Nachlass beschränken kann und nicht daneben mit seinem Eigenvermögen haftet. § 564 Satz 1 BGB** begründet keine persönliche Haftung des Erben. Weder aus dem Wortlaut noch aus der systematischen Stellung der Vorschrift lässt sich entnehmen, dass dem Erben im Hinblick auf das Wohnraummietverhältnis des Erblassers eine mit einer persönlichen Haftung verbundene Sonderstellung zugewiesen sein soll.

Da die Klage nur auf Erfüllung reiner Nachlassverbindlichkeiten gerichtet ist, die Beklagte jedoch die Dürftigkeitseinrede erhoben und das Berufungsgericht die Unzulänglichkeit des Nachlasses festgestellt hat, hat der Senat die Klage insgesamt abgewiesen.

***§ 1990 BGB: Dürftigkeitseinrede des Erben**

(1) Ist 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. Der Erbe ist in diesem Fall verpflichtet, den Nachlass zum Zwecke der Befriedigung des Gläubigers im Wege der Zwangsvollstreckung herauszugeben.

...

****§ 564 BGB: Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung**

Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 563a fortgesetzt, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. In 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.

Urteil vom 23. Januar 2013 - VIII ZR 68/12

AG Nürnberg – Urteil vom 15. Juni 2010 – 29 C 5423/09

LG Nürnberg-Fürth – Urteil vom 7. Februar 2012 – 7 S 5446/10

Karlsruhe, den 23. Januar 2013

Pressestelle des Bundesgerichtshofs

76125 Karlsruhe

Telefon (0721) 159-5013

Telefax (0721) 159-5501

[\[Seite drucken\]](#)

[\[Fenster schließen\]](#)