

# Haften Erben für Forderungen aus dem Mietverhältnis?

Was passiert eigentlich mit dem Mietverhältnis und den Ansprüchen aus dem Mietvertrag, wenn der Mieter stirbt? Leben Ehepartner, Lebenspartner oder Kinder des Mieters mit im Haushalt, treten diese Personen unter bestimmten Voraussetzungen in das Mietverhältnis ein, wenn sie nicht ohnehin selbst schon Mieter sind. Sie haften dann neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten (§§ 563 ff. BGB).

Was ist aber, wenn der Erbe nicht im selben Haushalt gelebt hat und auch nicht Mitmieter war?

Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 BGB in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 563 a BGB 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 (§ 564 BGB).

Mit der Frage, in welchem Umfang ein solcher Erbe für Forderungen aus dem Mietverhältnis haftet, hat sich der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung vom 23. Januar 2013 (VIII ZR 68/12) beschäftigt.

Der Vater der Beklagten war Mieter einer Wohnung. Er starb am 8. Oktober 2008. Mit der Klage werden gegen die Beklagte als Erbin ihres Vaters Ansprüche aus dem zum 31.

Januar 2009 beendeten Mietverhältnis geltend gemacht. Verlangt wird die 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 geltend gemacht, dass der Nachlass nicht ausreicht, um die Forderung zu befriedigen (§ 1990 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Erbe ist in diesem Fall verpflichtet, den Nachlass zum Zwecke der Befriedigung des Gläubigers im Wege der Zwangsvollstreckung herauszugeben.

Die Frage war nun, ob die Erbin des Mieters trotzdem persönlich haftet, wenn der Nachlass nicht ausreicht, um die Ansprüche des Vermieters zu befriedigen.

Der Bundesgerichtshof hat auf die Revision – also in dritter Instanz – entschieden, dass jedenfalls dann, wenn das Mietverhältnis innerhalb der gesetzlichen 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 persönlichen Vermögen haftet. § 564 Satz 1 BGB begründet keine persönliche Haftung des Erben. Dem Erben ist im Hinblick auf das Wohnraummietverhältnis des Erblassers keine mit einer persönlichen Haftung verbundene

Sonderstellung zugewiesen. Da das Mietverhältnis hier mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten gekündigt worden war, konnte die Erbin also nicht persönlich in Haftung genommen werden. Die Klage wurde insgesamt angewiesen. 

Quelle: Pressemitteilung Bundesgerichtshof 10/2013 ; BGH Urteil vom 23.01.2013 – VIII ZR 68/12

Mitgeteilt von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Arbeitsrecht [www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)

## Herausforderungen



- Allgemeines Vertragsrecht
- Arbeitsrecht
- Arzthaftungsrecht
- Bankrecht
- Bau- und Architektenrecht
- Erbrecht
- Familienrecht
- Forderungseinzug
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Immobilienrecht
- Kaufrecht
- Maklerrecht
- Markenrecht
- Mietrecht
- Pferderecht
- Presserecht
- Steuerrecht
- Verkehrsrecht
- Versicherungsrecht
- Verwaltungsrecht
- Wettbewerbsrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Zwangsvollstreckung

### KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel  
Ingeborg Sagowski · Anja Westkott

**NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE**

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 199-0  
[mail@kanzlei-im-zentrum.de](mailto:mail@kanzlei-im-zentrum.de) | [www.kanzlei-im-zentrum.de](http://www.kanzlei-im-zentrum.de)