

B & K Rechts-Hinweis

09/2015

Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen bei Tod des Mieters

I. Sachverhalt

Der vermögenslose Mieter ist verstorben, Erben sind nicht bekannt oder haben die Erbschaft ausgeschlagen. Der Antrag des Vermieters auf Bestellung eines Nachlasspflegers für die unbekannt Erben des Mieters, um das Mietverhältnis kündigen sowie Räumungs- und Zahlungsansprüche gerichtlich geltend machen zu können, wird vom Nachlassgericht abgelehnt. Zur Begründung wird ausgeführt, für die Anordnung der Nachlasspflegschaft fehle es an einem zu sichernden Vermögen, welches nach § 1960 BGB unabdingbar vorhanden sein müsse, weil anderenfalls die durch die Bestellung eines Nachlasspflegers entstehenden Kosten der Staatskasse zur Last fielen.

II. Entscheidung des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken

Auf die Beschwerde des die Nachlasspflegschaft beantragenden Vermieters hat das Pfälzische Oberlandesgericht Zweibrücken (Beschluss v. 07.05.2015 – 8 W 49/15) entschieden, dass in den Fällen des § 1961 BGB das Erfordernis der Sicherung des Nachlasses nicht Voraus-

setzung für die Anordnung einer Nachlasspflegschaft ist. Nach § 1961 BGB ist ein Nachlasspfleger zu bestellen, „wenn die Bestellung zum Zwecke der gerichtlichen Geltendmachung eines Anspruchs, der sich gegen den Nachlass richtet, von dem Berechtigten beantragt wird.“ Beim Tod eines Mieters reiche das Rechtsschutzbedürfnis des Vermieters, das Mietverhältnis kündigen sowie Räumungs- und Zahlungsansprüche gerichtlich geltend machen zu können, aus, um eine Nachlasspflegschaft anzuordnen, und dieser Anordnung stehe nicht entgegen, dass (zu sicherndes) Nachlassvermögen nicht vorhanden sei.

III. Bedeutung der Entscheidung für die Praxis

Beim Tod eines vermögenslosen Mieters, dessen Erben unbekannt sind oder die Erbschaft ausgeschlagen haben, hat der Vermieter keine Möglichkeit, das Mietverhältnis zu kündigen sowie Räumungs- und Zahlungsansprüche gerichtlich geltend zu machen; es fehlt jeweils an einem Adressaten für die Kündigungserklärung und für die Räumungs- und Zahlungsklage.

Insbesondere stellt die Räumung einer Wohnung durch den Vermieter in Abwesenheit des Mieters oder von dessen Erben ohne Vorliegen eines gerichtlichen Titels eine verbotene Eigenmacht dar, für die der Vermieter verschuldensunabhängig haftet.

IV. Fazit

Die Entscheidung des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken, dass auch im Falle eines vermögenslosen Mieters, dessen Erben unbekannt sind oder die Erbschaft auszuschlagen haben, auf Antrag des Vermieters eine Nachlasspflegschaft anzuordnen ist, gibt dem Vermieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis durch Kündigung gegenüber dem Nachlasspfleger ordnungsgemäß zu beenden und ggf. Räumungs- und Zahlungsansprüche gerichtlich zu verfolgen. Die Nachlasspflegschaft erstreckt sich in diesen – in der Praxis leider immer häufiger vorkommen-

den – Fällen auf den Wirkungskreis der Vertretung der unbekannt Erben des Mieters bei der Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses mit dem Vermieter.

Sollten Sie als Vermieter nach dem Tod Ihres vermögenslosen Mieters, dessen Erben unbekannt sind oder die Erbschaft ausgeschlagen haben, Probleme bei der Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses haben, so stehen wir Ihnen mit unserem Rechtsrat gerne zur Seite.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.