

Erbrecht:

Tod des Mieters: Nachlasspflegschaft auf Antrag des Vermieters
Beschluss OLG Hamm vom 25.10.2010, Az.: I-15 W 308/10

Die Rechtsfolgen für den Fall, dass ein Mieter, der die Wohnung zusammen mit Angehörigen oder mit einem Lebenspartner bewohnt, stirbt, sind im Mietrecht geregelt. Die in der Wohnung verbleibenden Personen sind bekannt und das Mietverhältnis wird fortgeführt oder beendet.

Doch was passiert, wenn der verstorbene Mieter allein in der Wohnung wohnte? Was ist, wenn dem Vermieter keinerlei Verwandte des verstorbenen Mieters namentlich bekannt sind? Möglicherweise hatte der Mieter wenig oder gar keinen Kontakt zu Nachbarn, sodass der Vermieter auch über diese über etwaige Verwandte nichts in Erfahrung bringen kann. Insbesondere in Großstädten wie Frankfurt kommt dieser Fall nicht selten vor. Es stellt sich nun die Frage, was aus der Wohnung und dem Wohnungsinhalt wird. Die Miete wird nicht mehr gezahlt, die Erben sind unbekannt. Gleichwohl kann der Vermieter die Wohnung aber auch nicht räumen lassen und anderweitig vermieten. Ist die Immobilie finanziert, so kann diese Situation böse Folgen haben.

Der Vermieter hat zwar das Recht, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod des Mieters das Mietverhältnis gegenüber den Erben des Mieters zu kündigen. Doch wer sind die Erben? Und, wenn Verwandte bekannt sind, wer von ihnen ist Erbe?

Was kann der Vermieter nun tun, um die Wohnung schnellstens neu vermieten zu können? Der Vermieter darf die Wohnung auch nach dem Tod des Mieters nicht eigenmächtig betreten, es sei denn, es droht Gefahr. Er darf sie auch nicht räumen lassen. Die Gegenstände aus dem Eigentum des Mieters machen nun dessen Nachlass aus, der dem -wenn auch noch unbekannt- Erben zusteht.

Der Vermieter ist andererseits aber nicht verpflichtet, die Erben zu suchen zu lassen, was unter Umständen mit erheblichen Kosten verbunden wäre. Das Nachlassgericht selbst wird über die Standesämter nach Erben suchen. Das kann einige Zeit in Anspruch nehmen und die Mietforderungen summieren sich. Die offenen Mietforderungen sind sog. Nachlassverbindlichkeiten. Sind im Nachlass weiter keine wesentlichen Werte vorhanden, ist also der Nachlass dürftig, gehen dem Vermieter möglicherweise die Mieteinnahmen verloren.

Schnelles Handeln ist geboten. In einem solchen Fall besteht die Möglichkeit, die Nachlasspflegschaft über den Nachlass des verstorbenen Mieters beim Nachlassgericht zu beantragen. Dem Vermieter als Gläubiger des Nachlasses ist es nicht zuzumuten, komplizierte Nachforschungen zur Ermittlung der Erben anzustellen, um seine Ansprüche durchzusetzen.

Aufgabe des gerichtlich bestellten Nachlasspflegers ist die Sicherung und Verwaltung des Nachlasses. D.h. der Nachlasspfleger nimmt den Nachlass in Besitz und verwaltet ihn. Er bezahlt die Verbindlichkeiten ggf. unter Verwertung von Aktivposten. Er vertritt den oder die Erben und ist damit befugt, die Kündigung des Vermieters entgegenzunehmen und über die Räumung mit dem Vermieter zu verhandeln.

Probleme bestanden hierbei in der Vergangenheit deshalb, weil die Gerichte die Bestellung eines Nachlasspflegers von der Zahlung eines Kostenvorschusses abhängig machten. Der Ver-

mieter sollte demnach für die durch die entstehenden Kosten der Pflugschaft aufkommen, wenn der Nachlass diese Kosten nicht deckt. Das bedeutete in jedem Fall Kosten für den Vermieter. Entweder es gehen die Mieteinnahmen verloren oder aber er trägt das Risiko, die Kosten der Pflugschaft zahlen zu müssen. Das war bislang eine unerfreuliche Situation.

Nunmehr hat das Oberlandesgericht Hamm im Juni 2010 entschieden, dass die Bestellung eines Nachlasspflegers im Falle des dürftigen Nachlasses nicht davon abhängig gemacht werden darf, dass der Gläubiger -in diesem Fall der Vermieter- die Kosten für die Nachlasspflugschaft vorstreckt. Nur die Erben haften für die Kosten der Nachlasspflugschaft, nicht aber der Nachlassgläubiger.

Ist der Erbe des verstorbenen Mieters nicht bekannt und hat der Vermieter offensichtlich begründete Forderungen gegen den Nachlass, nämlich die offenen Mieten, so muss die Nachlasspflugschaft angeordnet werden. Dabei ist für die Frage, ob der Erbe unbekannt ist oder nicht, auf die Sicht des Vermieters abzustellen. Unbekannt ist ein Erbe bereits dann, wenn die Umstände so unklar sind, dass es dem Vermieter und Nachlassgläubiger unzumutbar ist, Informationen über die Erben beizubringen. Ist Nachlasspflugschaft angeordnet, kann der Vermieter weitere Auskünfte erlangen, die sein weiteres Vorgehen in der Abwicklung kalkulierbarer werden lassen.