



INANSPRUCHNAHME DER MIETER-ERBEN WEGEN UNTERLASSENER SCHÖNHEITSREPARATUREN

26.01.2005 Fachinformation

Die Erben verstorbener Mieter können die Schadenersatzforderungen des Vermieters auf den Nachlass beschränken. Das LG Berlin hat durch Urteil vom 6. Juli 2004, veröffentlicht in Das Grundeigentum 2004, Seite 1455 ff. entschieden, dass die Erben verstorbener Mieter gegenüber den Schadenersatzansprüchen des Vermieters wegen unterlassener Schönheitsreparaturen die so genannte Einrede der Dürftigkeit des Nachlasses erheben können. In diesem Fall haftet lediglich der Nachlass, nicht jedoch die Erben mit ihrem Vermögen. In der Praxis stellt sich nach dem Tod von Mietern vielfach heraus, dass über einen längeren, teilweise jahrzehntelangen Zeitraum keine Schönheitsreparaturen durchgeführt worden sind. Damit verbunden stellt sich immer wieder die Frage der Durchsetzbarkeit der Forderung gegenüber den Erben. In dem hier zu entscheidenden Fall war zunächst eine Rechtsstreitigkeit vor dem AG Neukölln und dann dem LG Berlin angestrengt worden, wodurch die Erben zur Zahlung der Schadenersatzsumme verurteilt worden waren. Gleichzeitig wurde ihnen die beschränkte Erbenhaftung vorbehalten. Die Erben klagten dann vor dem LG Berlin darauf, die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil für unzulässig erklären zu lassen. Sie beriefen sich darauf, dass der Wert des gesamten verbliebenen Nachlasses sich auf lediglich knapp 5.000,- Euro belaufe, und damit die Schadenersatzforderung nicht abgedeckt sei. Das LG Berlin hat der Klage stattgegeben und stellt fest, dass grundsätzlich die Ansprüche zur Ausführung der Schönheitsreparaturen als Nachlassverbindlichkeit gemäß § 1967 BGB zu werten seien. Dabei komme es nicht darauf an, ob sich der Erfüllungsanspruch nach Beendigung des Mietverhältnisses in einen Schadenersatzanspruch umgewandelt habe. Grundsätzlich könne der Erbe die Einrede der Dürftigkeit des Nachlasses erheben. Diese soll ihn davor schützen, mehr leisten zu müssen, als er erbt. Für die Praxis bedeutet dies, dass sich künftig möglicherweise vermehrt Erben von verstorbenen Mietern auf die Dürftigkeit des Nachlasses berufen werden, sodass die Wohnungsunternehmen evtl. Schadenersatzansprüche nicht in voller Höhe werden umsetzen können.

<https://bbu.de/beitraege/inanspruchnahme-der-mieter-erben-wegen-unterlassener-schoenheitsreparaturen>