

Anfechtung einer Erbschaftsannahme, wenn Schulden des Erblassers nicht bekannt

Das Amtsgericht Frankenthal hat in einer Entscheidung vom 27.02.2025 (Az. 8 O 189/24) geurteilt, dass ein Erbe, der die Erbschaft angenommen hat, diese auch nachträglich noch wirksam wegen Irrtums anfechten kann, sofern er von wesentlichen Forderungen von Nachlassgläubigern keine Kenntnis hatte bzw. irrtümlich übersehen hatte.

Dies ist mit Blick auf die Erben und damit „neuen“ Anspruchsgegnern bei verstorbenen Mietern absolut relevant und birgt nachträgliche Risiken für Vermieter, die ihre Forderungen wegen rückständiger Miete, Betriebskosten und Schadensersatz aber auch die Herausgabe der Wohnungen gerichtlich geltend machen wollen.

Sachverhalt

Ein Vater hatte seinen Sohn zu seinem Erben bestimmt. Ein Kontakt bestand seit längerer Zeit nicht mehr. Nach dem Tod des Vaters übernahm die Ehefrau dessen Beerdigungskosten in Höhe von rund 7.500 EUR und verlangte diese anschließend vom Sohn des Erblassers. Dieser hatte zu diesem Zeitpunkt die Erbschaft nicht ausgeschlagen und damit konkludent angenommen. Daraufhin erklärte der Sohn umgehend die Anfechtung seiner Erbschaftsannahme, da er nicht gewusst habe, dass die Beerdigungskosten zu den Verbindlichkeiten des Nachlasses gehören und damit Überschuldung eingetreten sei. Dem gab das Amtsgericht Frankenthal statt.

Entscheidungsgründe

Eine Anfechtung wegen nicht erkannter Überschuldung des Nachlasses sei laut dem Gericht ein in der Rechtsprechung durchaus anerkannter Grund. Sie setze u. A. voraus, dass der Anfechtende eine wesentliche Nachlassverbindlichkeit irrtümlich übersieht. Die Beerdigungskosten sind eine wesentliche Forderung, da dadurch Überschuldung eingetreten sei. Das Gericht glaubte dem Sohn, dass sich dieser über die Beerdigungskosten geirrt hat, da hierfür ursprünglich ein Pkw des Vaters veräußert und dessen Erlös für diese Kosten verwandt werden sollte. Damit durfte der Sohn davon ausgehen, die Beerdigungskosten nicht bezahlen zu müssen.

Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig und kann noch mit einer Berufung angefochten werden.

Praxishinweise

Gemäß § 1954 BGB muss die Ausschlagung einer Erbschaft innerhalb von 6 Wochen erfolgen, nachdem der Betroffene von dem Anfechtungsgrund, bspw. der Überschuldung bzw. von wesentlichen Forderungen, Kenntnis erlangt hat. Dies ist durchaus gängig, wenn man als Vermieter Erben in Anspruch nimmt, um Mietrückstände beizutreiben. So geben Erben zwar durchaus noch Kündigungserklärungen und Schlüssel für die Mietverhältnisse der Verstorbenen ab, manchmal auch in beräumtem Zustand. Sobald es aber an die Nachzahlung von aufgelaufenen Mietschulden kommt, wird die Annahme der Erbschaft angefochten.

In diesem Kontext empfiehlt es sich, dem Erben zeitnah nach Rückgabe der Wohnung – vorher sollte dies ggf. nicht erfolgen, da sonst keinerlei Mitarbeit mehr zu erwarten ist – nur pauschal offenzulegen, dass Mietschulden in einer bestimmten Höhe bestehen. Idealerweise sollte hieran noch keine Zahlungsaufforderung an den Erben geknüpft sein, sondern diese erst nach 7 Wochen erfolgen. Damit

wird dem Erben im Rahmen der gerichtlichen Titulierung dann das Argument der Anfechtungsfrist genommen.

Letztlich sollte unbedingt vermieden werden, bereits am Anfang der Kommunikation mit dem Erben, bspw. bei Kündigung/Rückgabe der Wohnung, Verrechnungsabreden mit Mietkautionen und/oder Genossenschaftsanteilen zu vereinbaren. Explizit tauchen nämlich oft nachträglich Forderungen aus Instandsetzung/ Reparaturen und Betriebskosten auf, für welche die Sicherheiten eher verwendet werden sollten. Den Erben im Glauben zu lassen, mit den Sicherheiten wären die Forderungen der Vermietung/ Eigentümer zu befriedigen, gibt dem Erben mithin später die Möglichkeit, einer Inanspruchnahme aus o. g. Gründen zu entgehen. Falls der Vermieter dann schon gerichtliche Schritte eingeleitet hat, trägt er zusätzlich auch noch die Kosten des Rechtsstreits.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt