

## Wohin mit dem Nachlass nach dem Todesfall?

Von Markus Düncher, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Heimverträge mit Bewohnern, die Pflegeleistungen in Anspruch nehmen, enden mit dem Todestag. Die Kostenträger drängen in Pflegegesetz- und Investitionskostenverhandlungen auf die Vereinbarung hoher Auslastungsquoten, welche sich jedoch in der Praxis häufig nicht erzielen lassen. Daher müssen Heimplätze kurzfristig wieder belegt werden. Eine zum Wohnraummietrecht ergangene Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 14. Juli 2010, Aktenzeichen VIII ZR 45/09, zeigt jedoch, dass die Räumung von Bewohnerzimmern durch den Heimträger massive rechtliche Gefahren birgt. Einerseits drohen strafrechtliche Konsequenzen, andererseits können Erben Schadenersatzansprüche geltend machen.

### Das Problem

Nicht immer sind Personen bekannt, die sich zeitnah und berechtigt um die Abwicklung des Nachlasses kümmern können. Betreuungen enden mit dem Todestag, sodass auch Betreuer nicht mehr zur Verfügung stehen.

### Die Lösung

Häufig gelten vom Bewohner erteilte Vollmachten über den Tod hinaus. Dann kann die Räumung unabhängig von der Erbsituation über den Bevollmächtigten erfolgen.

Vorsorglich sollte der Heimvertrag eine Klausel enthalten, in der Personen benannt werden, an die der Nachlass unabhängig von der Erbfolge herausgegeben werden kann.

Darüber hinaus kann im Heimvertrag vereinbart werden, dass die Einrichtung berechtigt ist, die Sachen des Bewohners auf Kosten des Nachlasses zu räumen und einzulagern, wenn binnen angemessener Zeit mit zumutbaren Mitteln kein zur Räumung bereiter Rechtsnachfolger oder Bevollmächtigter ermittelt werden kann. Welcher Zeitraum als angemessen gilt, ist in der Rechtsprechung noch nicht geklärt. Es liegt aber nahe, sich an der Zwei-Wochen-Frist des § 4 Abs. 3 S. 3 des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (WVBG) zu orientieren. Die Kosten der Räumung und Einlagerung können im Vertrag pauschaliert

werden; dem Erben muss dann aber der Nachweis offenstehen, dass der Einrichtung keine beziehungsweise nur geringere Kosten entstanden sind.

Ist die Erbsituation unklar und kein Bevollmächtigter bekannt, sollte beim Nachlassgericht die Bestellung eines Nachlasspflegers beantragt werden. Zur Begründung der Notwendigkeit der Bestellung des Nachlasspflegers und der Eilbedürftigkeit kann die Einrichtung auf das Urteil des BGH vom 14. Juli 2010 verweisen.

Zum Schutz vor Schadensersatzansprüchen der Erben sollte der Heimträger stets ein Bestandsverzeichnis aufstellen. Dabei sollten die vorgefundenen Gegenstände zusätzlich fotografisch festgehalten und Zeugen hinzugezogen werden.

### INFORMATIONEN

Iffland & Wischnewski, Rechtsanwälte, Fachkanzlei für Heime und Pflegedienste, [www.iffland-wischnewski.de](http://www.iffland-wischnewski.de)