



Hinweise für die Unterarbeitsgruppe zur Expertenkommission am 11. März 2026

Tod des Mieters

Auswirkungen auf Vermieter und Wohnungsmarkt

Der Tod eines Mieters führt in der Praxis häufig zu erheblichen rechtlichen und wirtschaftlichen Problemen für Vermieter. Nach geltendem Recht (§§ 563, 564 BGB) wird das Mietverhältnis zunächst mit Haushaltsangehörigen fortgesetzt oder – wenn solche nicht vorhanden sind – mit den Erben.

Die Abwicklung kann sich jedoch erheblich verzögern, weil beispielsweise Vermieter vom Todesfall spät erfahren, zunächst kein Ansprechpartner vorhanden ist oder Nachlassverfahren mehrere Monate dauern. In der Praxis zieht sich insbesondere die Ermittlung möglicher Erben durch das Nachlassgericht häufig über einen längeren Zeitraum hin, sodass über Monate kein handlungsfähiger Ansprechpartner vorhanden ist. Während dieser Zeit entstehen Mietausfälle und laufende Bewirtschaftungskosten, zugleich bleibt Wohnraum unnötig lange dem Markt entzogen. Hinzu kommt, dass ein längerer Leerstand häufig zu Substanzschäden oder zusätzlichem Sanierungsbedarf führen, etwa durch fehlende Beheizung und Lüftung (Schimmelbildung), stehendes Wasser in Leitungen, Feuchtigkeitsschäden, Schädlingsbefall oder unentdeckte technische Defekte.

In der Praxis ergeben sich insbesondere folgende Probleme:

- Fehlende Information über den Todesfall
- Ungeklärte Rechtsnachfolge und fehlende Handlungsfähigkeit des Vermieters
- Unsicherheiten beim Zugang zur Wohnung und bei der Sicherung des Nachlasses
- Langwierige Nachlassverfahren
- Wirtschaftliche Risiken für Vermieter sowie unnötige Blockierung von Wohnraum

Vor diesem Hintergrund ist eine Anpassung der gesetzlichen Regelungen notwendig, um die Abwicklung von Mietverhältnissen nach dem Tod eines Mieters zu beschleunigen und Vermieter schneller handlungsfähig zu machen.

Reformüberlegungen

Vor dem Hintergrund dieser praktischen Schwierigkeiten besteht gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Ziel einer Reform sollte es sein, die Abwicklung von Mietverhältnissen nach dem Tod eines Mieters deutlich zu beschleunigen, Rechtssicherheit für Vermieter zu schaffen und zu vermeiden, dass Wohnungen über längere Zeit dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Gleichzeitig sollten die wirtschaftlichen Risiken für Vermieter reduziert werden, ohne die berechtigten Interessen der Erben zu beeinträchtigen.

Mögliche Ansatzpunkte für eine gesetzliche Anpassung könnten insbesondere sein:

- 1. Informationsmöglichkeit über den Todesfall:** Vermieter erfahren in der Praxis häufig erst verspätet oder zufällig vom Tod eines Mieters. Es sollte daher geprüft werden, ob Vermietern bei berechtigtem Interesse eine frühzeitige Auskunftsmöglichkeit über den Todesfall durch die zuständige Behörde eingeräumt werden kann, etwa über Standesämter, Meldebehörden oder eine zentrale Anlaufstelle. Eine solche Regelung würde es ermöglichen, frühzeitig Maßnahmen zur Sicherung der Wohnung zu ergreifen und Schäden durch längeren Leerstand zu vermeiden.



2. Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Tod des Mieters und vereinfachtes

Abwicklungsverfahren: In Fällen, in denen der Mieter zum Zeitpunkt seines Todes allein in der Wohnung gemeldet war, sollte das Mietverhältnis gesetzlich mit dem Tod des Mieters enden.

Für diese Fälle sollte ein klar geregeltes Abwicklungsverfahren vorgesehen werden, das eine zügige Sicherung und Räumung der Wohnung ermöglicht. Ziel muss es sein, sowohl die Interessen der Erben als auch die berechtigten Interessen des Vermieters an einer schnellen Wiederverfügbarkeit der Wohnung zu berücksichtigen.

Unmittelbar nach Bekanntwerden des Todesfalls sollte daher eine schnelle Sicherung der Wohnung erfolgen. Dies könnte entweder durch einen Gerichtsvollzieher oder durch einen kurzfristig zu bestellenden Nachlasspfleger mit beschränktem Aufgabenkreis erfolgen, dessen Aufgabe zunächst ausschließlich darin besteht, die Wohnung zu sichern und den Vermieter in den Besitz der Wohnung einzuweisen. Das Verfahren könnte sich dabei am Berliner Räumungsmodell (§ 885a ZPO) orientieren. Danach würden die in der Wohnung befindlichen Gegenstände zunächst in der Wohnung verbleiben. Der Vermieter erstellt ein Inventarverzeichnis der Gegenstände und übernimmt vorübergehend deren Verwahrung. Anschließend sollte eine gesetzlich geregelte Abwicklungsfrist von etwa einem Monat gelten. Innerhalb dieser Frist hätten Erben oder ein Nachlasspfleger die Möglichkeit, die Wohnung zu räumen, Gegenstände abzuholen oder die weitere Nachlassabwicklung zu organisieren. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Abholung oder Räumung, sollte der Vermieter berechtigt sein, die Gegenstände zu verwerten oder zu entsorgen, soweit keine schutzwürdigen Interessen entgegenstehen. Ein solches Verfahren würde eine schnelle Sicherung der Wohnung ermöglichen, unnötigen Leerstand vermeiden und zugleich sicherstellen, dass Erben eine angemessene Möglichkeit zur Nachlassabwicklung erhalten.

3. **Kündigungsfrist bei Eintritt in das Mietverhältnis (§ 563 Abs. 4 BGB):** Treten nach dem Tod des Mieters bei dieser gemeldeten Haushaltsangehörigen in das Mietverhältnis ein, steht dem Vermieter nach § 563 Abs. 4 BGB ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Die Kündigung wirkt jedoch erst mit der gesetzlichen Kündigungsfrist, wodurch die verlängerten Fristen des § 573c BGB gelten. Bei langjährigen Mietverhältnissen kann sich die Kündigungsfrist dadurch auf sechs oder neun Monate verlängern. Gerade bei älteren Mietern bestehen Mietverhältnisse jedoch häufig seit vielen Jahren oder Jahrzehnten. Für Kündigungen nach § 563 Abs. 4 BGB sollte daher eine feste maximale Kündigungsfrist von drei Monaten (oder eine noch kürzere Abwicklungsfrist) gesetzlich vorgesehen werden. Der Schutzzweck der verlängerten Kündigungsfristen des § 573c BGB besteht darin, langjährige Mieter vor einem kurzfristigen Verlust ihrer Wohnung zu schützen. Nach dem Tod des ursprünglichen Mieters greift dieser Schutzgedanke jedoch nur eingeschränkt, da es sich bei den eintretenden Personen nicht um den Vertragspartner des Vermieters handelt. Eine kürzere und einheitliche Kündigungsfrist würde daher eine sachgerechte und zügige Abwicklung des Mietverhältnisses ermöglichen.

4. **Alternativ: vereinfachte Nachlasspflegschaft mit beschränktem Aufgabenkreis:** Der unter Ziffer 3 dargestellte Ansatz einer Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Tod des Mieters erscheint als die klarere und praktikablere Lösung. Alternativ könnte jedoch auch geprüft werden, ob durch eine Anpassung der Regelungen zur Nachlasspflegschaft eine schnellere Handlungsfähigkeit hergestellt werden kann. Dabei wäre denkbar, ein vereinfachtes Verfahren zur Bestellung eines Nachlasspflegers mit beschränktem Aufgabenkreis vorzusehen. Dieser könnte zunächst ausschließlich mit Aufgaben betraut werden, die für die Abwicklung des Mietverhältnisses erforderlich sind, etwa

- Entgegennahme von Kündigungen
- Ermöglichung des Zugangs zur Wohnung
- Mitwirkung an der Abwicklung des Mietverhältnisses.



Ein solcher Nachlasspfleger könnte schneller bestellt werden und würde es ermöglichen, einen handlungsfähigen Ansprechpartner für Vermieter zu schaffen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Änderungen im Bereich der Nachlasspflegschaft das Nachlassrecht betreffen und damit nicht unmittelbar im Schwerpunkt der vorliegenden mietrechtlichen Reformüberlegungen liegen. Der Ansatz wird daher lediglich als mögliche alternative Lösung angeregt.