

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach dem Tod eines alleinlebenden Mieters: Den Mietvertrag aus Sicht der Erben geordnet bearbeiten

Ein kommentierter deutscher Fall erklärt, warum Tod, Mietende und Wohnungsrückgabe verschiedene Schritte bleiben. Nicht mitwohnende Angehörige erfahren, welche Vertrags- und Fristfragen sie vor eigenen Erklärungen klären sollten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Mutter ist gestorben, die Mietwohnung steht leer, und ihre beiden erwachsenen Kinder wohnen in anderen Städten. Im fiktiven Fall fragt die Vermietung, wann die Schlüssel zurückkommen. Die Familie möchte schnell helfen. Bevor sie einen Termin verspricht, muss jedoch geklärt werden, wer den Vertrag bearbeiten darf und auf welchem Weg er tatsächlich beendet werden soll.

Dieser kommentierte Ablauf gilt für Wohnraummiete in Deutschland. Er betrachtet vor allem den Fall, dass niemand aus dem bisherigen Haushalt weiterwohnt. Die organisatorischen Vorschläge sind unsere redaktionellen Empfehlungen; die konkrete Erbenstellung und rechtliche Erklärung benötigen eine passende Prüfung.

Erster Blick: Wer war überhaupt Mietpartei?

Die Kinder suchen den Mietvertrag und vorhandene Nachträge zusammen. Sie trennen die dort genannten Personen von einer bloßen Notfallkontaktliste. Wer bei der Hausverwaltung als Ansprechpartner steht, ist damit nicht schon als handelnde Erbin oder vertretungsberechtigte Person bestätigt.

Vor einer Erbenkündigung wird außerdem geprüft, ob tatsächlich niemand kraft Mietrechts eintritt oder das Mietverhältnis mit überlebenden Mietern fortgesetzt wird. § 563 BGB regelt den Eintritt bestimmter Personen aus dem gemeinsamen Haushalt; § 563a behandelt die Fortsetzung mit den dort bezeichneten überlebenden gemeinsamen Mietern. [EINTRITT, FORTSETZUNG] Das bloße Verwandtschaftsverhältnis einer anderswo lebenden Person beantwortet diese Wohn- und Vertragsfrage nicht.

Im Beispiel wird die Ausgangsannahme „alleinlebend“ daher durch die vorhandenen Informationen geklärt, statt sie nur aus einer leeren Wohnung am Besichtigungstag abzuleiten.

Zweiter Blick: Der Todesfall ist kein selbst gewähltes Mietende

Greifen weder Eintritt noch Fortsetzung nach den genannten Regeln, wird das Mietverhältnis nach § 564 BGB mit dem Erben fortgesetzt. Die Vorschrift gibt Erbe und Vermieter ein besonderes Kündigungsrecht: innerhalb eines Monats nach Kenntnis vom Tod und davon, dass Eintritt oder Fortsetzung nicht erfolgt sind, außerordentlich mit gesetzlicher Frist. [\[ERBE\]](#)

Die Monatsfrist ist damit nicht pauschal eine Aufforderung, jede Wohnung innerhalb eines Monats auszuräumen. Sie betrifft unter den genannten Voraussetzungen die Ausübung des Rechts. Beginn, berechnete Person, Erklärung und tatsächlicher Beendigungstermin werden zeitnah fachlich bestimmt. Ein eigener Kalendervermerk ersetzt diese Prüfung nicht.

Auch die Übermittlung der Todesnachricht wird nicht still als wirksame Kündigung behandelt. Die Familie benennt gegenüber der Vermietung zunächst den tatsächlichen Sachstand und klärt, welche Nachweise und Erklärungen benötigt werden.

Dritter Blick: Helfen und rechtsgeschäftlich handeln auseinanderhalten

Ein Kind sammelt Briefe, das andere kümmert sich um eine Kontaktliste. Diese praktische Aufteilung ist hilfreich, schafft aber nicht automatisch alleinige Befugnis für verbindliche Erklärungen. Bei mehreren möglichen Erben oder unklarer Nachlasslage muss die zuständige Person mit geeigneter Beratung bestimmt werden.

Bestehen Fragen zu Annahme oder Ausschlagung, Überschuldung oder Haftungsbegrenzung, haben sie früh einen eigenen Platz in der Beratung. Dieser Artikel empfiehlt keine vorschnelle Entscheidung über die Erbschaft und nennt dafür keine selbst zu berechnende Universallösung. Räumung, Verwertung von Gegenständen und Zusagen zu offenen Forderungen werden nicht allein aus dem Wunsch nach einem schnellen Abschluss vorgenommen.

Vierter Blick: Zahlungen und praktische Rückgabe parallel vorbereiten

Die organisatorische Übersicht enthält bekannte Mietzahlungen, eingegangene Schreiben, vorhandene Schlüssel und offene Termine. Eine eingestellte Zahlung beweist kein Vertragsende. Umgekehrt ist eine abgebuchte Summe noch keine abschließende Anerkennung sämtlicher Forderungen. Unklare Beträge werden mit dem konkreten Beleg an die zuständige Prüfung weitergegeben.

Für die Rückgabe wird ein realistischer Arbeitsstand beschrieben: Welche Gegenstände sind noch da, wer darf darüber entscheiden und welche Zustandsfragen sind offen? Ein geplanter Räumungstag wird erst mit den tatsächlich geklärten Befugnissen und Vereinbarungen verbunden. Die Schlüsselübergabe bekommt eine passende Dokumentation; sie soll keine ungeprüften zusätzlichen Erklärungen verstecken.

Abschluss des Falls: Ein geklärter Weg statt eines schnellen Versprechens

Die beiden Kinder geben der Vermietung schließlich einen abgestimmten Kontakt und einen nachvollziehbaren Zwischenstand. Die zuständige Person lässt den Kündigungsweg und die Fristen bestimmen. Erst danach werden der tatsächliche Rückgabetermin und weitere Aufgaben verbindlich koordiniert.

Die Familie muss Trauer und Organisation nicht dadurch bewältigen, dass sie möglichst viele Erklärungen sofort unterschreibt. Hilfreich ist ein begrenzter gemeinsamer Überblick: Was wissen wir, wer darf entscheiden und welcher nächste Schritt ist rechtzeitig zu klären? So werden Wohnung, Mietvertrag und Nachlass als zusammenhängende, aber unterschiedliche Aufgaben bearbeitet.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Vertragsparteien

Trage ein, wer im Mietvertrag und in Nachträgen als Mietpartei steht.

02 / Weitere Haushaltsmitglieder

Notiere, ob jemand mit in der Wohnung lebte oder Mitmieter war, und woher diese Information stammt.

03 / Mögliche Erben

Liste die in Betracht kommenden Erben auf und wer für Erklärungen zuständig ist.

04 / Kenntnis vom Todesfall

Trage ein, wann die zuständige Person vom Tod und von der Lage zum Mietvertrag erfahren hat.

05 / Kontakt Vermietung

Notiere Ansprechpartner, Kontaktweg und welche Nachweise die Vermietung verlangt.

06 / Zahlungen und Schreiben

Liste bekannte Mietzahlungen, eingegangene Schreiben und offene Beträge mit Beleg auf.

07 / Schlüssel und Gegenstände

Halte fest, wer Schlüssel hat, was noch in der Wohnung ist und wer darüber entscheidet.

08 / Beratung und nächster Schritt

Trage ein, wer Kündigungsweg und Termine prüft und welcher Schritt danach koordiniert wird.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[EINTRITT] BGB § 563

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[FORTSETZUNG] BGB § 563a

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[ERBE] BGB § 564

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-02-DE-014-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.