

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die vermietende Nießbraucherin ist verstorben: Eigene Vertragsbindung vor einer Sonderkündigung klären

Das Ende eines Nießbrauchs kann die Vermieterstellung verändern. Für ein mögliches Sonderkündigungsrecht ist entscheidend, ob der Eigentümer bereits selbst an den Mietvertrag gebunden ist.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Wohnung gehört bereits einer anderen Person, wurde aber von einer Nießbraucherin vermietet. Nach deren Tod möchten die Beteiligten wissen, wer den Vertrag weiterführt und ob die Eigentumsseite sich von einer längeren Bindung lösen kann. Die entscheidende Frage ist dabei nicht allein, dass ein Nutzungsrecht endet. Auch die eigene bisherige und erbrechtliche Beziehung zum Mietvertrag muss geklärt sein.

Das beendete Recht und den bestehenden Vertrag auseinanderhalten

Bei einer natürlichen Person erlischt der Nießbrauch nach § 1061 BGB mit dem Tod. § 1056 enthält für eine über die Nießbrauchsdauer hinausreichende Vermietung entsprechende Übergangsregeln. [B1061, B1056] Der Mietvertrag wird daher nicht allein deshalb wie ein erledigter Vorgang abgelegt, weil die Nießbraucherin verstorben ist.

Beginne mit dem tatsächlich bestellten Recht und der vollständigen Mietakte. Welche Räume waren erfasst? Wer hat als Vermieterin abgeschlossen? Gibt es spätere Beitritte, Nachträge oder andere Bindungen der Eigentumsseite? Diese Dokumente sollen gemeinsam zeigen, was am maßgeblichen Zeitpunkt besteht.

Die Behandlung bereits entstandener Forderungen, Sicherheiten und einzelner Zahlungen braucht gegebenenfalls eine eigene Abrechnung. Dieser Beitrag gibt keine pauschale Kontoumstellungsanweisung.

Ein mögliches Sonderrecht nicht isoliert aus der Norm lesen

§ 1056 Absatz 2 sieht für den Eigentümer eine Kündigung mit gesetzlicher Frist vor. Bei einem Verzicht auf den Nießbrauch nennt er zusätzlich eine zeitliche Begrenzung. [\[B1056\]](#) Wer nur den ersten Satz liest, kann jedoch eine entscheidende eigene Vertragsbindung übersehen.

Der BGH erläutert in Randnummer 25 des Urteils VIII ZR 278/13 ausdrücklich für den Eigentümer nach Nießbrauchsende: Persönliche Bindung unabhängig vom gesetzlichen Eintritt kann die Kündigung nach Treu und Glauben ausschließen. Genannt werden ein selbst abgeschlossener Vertrag, Vertragsbeitritt oder Alleinerbschaft nach dem Vermieter. [\[BGH278\]](#)

Damit gehört eine Rollentrennung in den Prüfauftrag. Eigentümer, bisherige Vermieterin und deren Rechtsnachfolge werden nicht allein aufgrund der familiären Nähe gleichgesetzt. Eine Erbengemeinschaft wird hier insbesondere nicht ohne weitere Prüfung wie eine Alleinerbschaft behandelt.

Die eigene Vorgeschichte vollständig vorlegen

Unsere redaktionelle Empfehlung ist eine kurze Zeitachse mit den zugehörigen Dokumenten: Eigentumserwerb, Bestellung des Nießbrauchs, Mietvertragsabschluss, spätere eigene Erklärungen und Ende des Rechts. Daneben steht die belegte erbrechtliche Stellung.

Ein früher unterschriebener Nachtrag wird auch dann aufgenommen, wenn die Eigentumsseite ihn damals nur als familieninterne Unterstützung verstanden hat. Die Beratung muss den tatsächlichen Inhalt beurteilen können. Umgekehrt wird eine bloße Kontaktweiterleitung nicht eigenständig zum Vertragsbeitritt erklärt.

So entstehen konkrete Entscheidungsfragen: Beruht die heutige Vertragsstellung allein auf dem gesetzlichen Übergang oder besteht eine weitere persönliche Bindung? Welche Vereinbarungen bleiben maßgeblich? Welche Wirkung hat dies auf den gewünschten Beendigungsweg?

Eine Aufforderung der Mietseite rechtzeitig einordnen

Nach § 1056 Absatz 3 kann die Mietseite den Eigentümer mit angemessener Frist zur Erklärung auffordern, ob er das Kündigungsrecht nutzt. Die Kündigung kann dann nur bis zum Fristablauf erfolgen. [\[B1056\]](#) Ein solches Schreiben gehört deshalb zeitnah samt Eingang und Anlagen zur rechtlichen Prüfung.

Die gesetzliche Frist ist außerdem kein allgemeiner Weg, Wohnraumschutz zu überspringen. § 573d verweist für außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist auf weitere Schutzvorschriften. [\[B573D\]](#) Der konkrete Grund und die Voraussetzungen der Erklärung bleiben daher eigenständig zu prüfen.

Die weitere Nutzung erst auf dem geklärten Ergebnis planen

Das brauchbare Ergebnis benennt die aktuelle Vertragsstellung, eine mögliche persönliche Bindung und den tatsächlich verfügbaren weiteren Weg. Erst daran werden eigene Einzugs-, Verkaufs- oder Fortführungspläne ausgerichtet.

Weder das Ende des Nießbrauchs noch die bloße Eigenschaft als Eigentümer beantwortet alle diese Fragen. Eine vollständig nachvollzogene Vertragsgeschichte macht gerade den Unterschied sichtbar, von dem die mögliche Kündigungsentscheidung abhängt.

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 / Besteller Nießbrauch

Welches Recht wurde wann bestellt, und welche Räume umfasst es?

02 / Datum des Todesfalls

Wann ist die Nießbraucherin verstorben, und wann hast du davon erfahren?

03 / Mietvertrag und Nachträge

Wer hat als Vermieterin abgeschlossen? Vertrag, Nachträge und Beitritte mit Datum auflisten.

04 / Eigene Erklärungen

Hast du selbst etwas unterschrieben oder zugesagt? Jedes Dokument mit Datum aufnehmen.

05 / Erbrechtliche Stellung

Wer ist Erbe der Nießbraucherin? Welcher Nachweis liegt vor, und gibt es mehrere Erben?

06 / Offene Forderungen und Sicherheiten

Welche Zahlungen, Kaution oder Forderungen sind noch abzurechnen?

07 / Aufforderung der Mietseite

Hat die Mietpartei dich zur Erklärung aufgefordert? Eingangsdatum und Anlagen sofort notieren.

08 / Rechtliche Beratung

Wer prüft Vertragsstellung und möglichen Weg? Name, Kontakt, Datum der Übergabe.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[B1061\] BGB § 1061 – Tod des Nießbrauchers](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[B1056\] BGB § 1056 – Mietverhältnisse bei Beendigung des Nießbrauchs](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGH278\] BGH, Urteil vom 1. Juli 2015 – VIII ZR 278/13](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[B573D\] BGB § 573d – Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist](#)

. 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-P03-0089-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.