

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Miterben wollen kündigen: Erbquoten und ordnungsgemäße Nachlassverwaltung vor dem Versand prüfen

Ein Mehrheitswunsch unter Erben ist noch keine versandfertige Kündigung. Prüfe Erbquoten, ordnungsgemäße Nachlassverwaltung und die davon unabhängigen mietrechtlichen Voraussetzungen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Drei Personen haben gemeinsam eine vermietete Immobilie geerbt. Zwei möchten das bestehende Mietverhältnis beenden, die dritte widerspricht. Der schnelle Satz Zwei gegen eins löst den Fall ebenso wenig wie die pauschale Behauptung, ohne jede einzelne Unterschrift sei stets jede Kündigung ausgeschlossen. Für Deutschland müssen Erbenstellung, Erbquoten und Art der beabsichtigten Maßnahme zusammen geprüft werden.

Zuerst die richtige Gemeinschaft bestimmen

Dieser Beitrag betrifft eine zum noch ungeteilten Nachlass gehörende Immobilie. Er behandelt weder eine gewöhnliche Bruchteilsgemeinschaft noch einen WEG-Beschluss. Lege die vorhandenen Erbnachweise und Vereinbarungen bereit und kläre, ob besondere Verwaltungs- oder Vertretungsregelungen eingreifen. Ein Familiengespräch ersetzt diese Feststellung nicht.

§ 2038 BGB regelt die gemeinschaftliche Nachlassverwaltung und verweist unter anderem auf § 745. § 2040 enthält daneben die Grundregel gemeinschaftlicher Verfügung. Der BGH hat für die Kündigung eines Mietverhältnisses entschieden, dass eine Stimmenmehrheit genügen kann, wenn die Kündigung eine Maßnahme ordnungsgemäßer Nachlassverwaltung darstellt. Das ist keine allgemeine Erlaubnis für beliebige Mehrheitsverfügungen über den Nachlass. [B2038, B2040, BGH210]

Stimmen nicht bloß nach Köpfen zählen

Nach § 745 Absatz 1 wird die Mehrheit nach der Größe der Anteile berechnet. Das Urteil knüpft bei Miterben an die durch den Erbfall begründete Erbteilsgröße an. [B745, BGH210]

Im eigenen fiktiven Fall hat eine Person drei Fünftel, die beiden anderen je ein Fünftel am Nachlass. Stimmen nur die beiden kleineren Anteile zu, ergibt ihre gemeinsame Zustimmung zwei Fünftel. Eine Mehrheit nach Köpfen liegt vor, die benötigte Anteilmehrheit dagegen nicht. Dieses Beispiel prüft nur den Zählfehler; es bestätigt keine Vertretungsbefugnis einer einzelnen Person.

Den Zweck objektiv begründen

Auch eine rechnerische Mehrheit reicht nicht allein. Der BGH verlangt eine objektive Beurteilung der ordnungsgemäßen Nachlassverwaltung und berücksichtigt die Werterhaltung. Im entschiedenen Fall ging es um eine für eine Sammlung genutzte Immobilie mit auffälligem wirtschaftlichem Missverhältnis. Diese besondere Ausgangslage darf nicht aus dem Urteil herausgelöst werden. [BGH210]

Als redaktionelle Vorbereitung gehören deshalb wirtschaftliche Ausgangslage, tatsächlicher Kündigungszweck, erwartete Folgen und nachvollziehbare Alternativen in die Prüfsakte. Ein bloßer persönlicher Konflikt zwischen Erben ist keine fertige Begründung. Ebenso bleibt offen, ob eine konkrete Maßnahme den rechtlichen Anforderungen entspricht.

Bei einer Wohnung folgt eine weitere Prüfung

Die Befugnis der Erben, eine Erklärung abzugeben, ersetzt keinen zulässigen Kündigungsgrund. Bei ordentlicher Kündigung von Wohnraum setzt § 573 BGB ein berechtigtes Interesse voraus. Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist ausgeschlossen; die bloße Möglichkeit höherer Miete bei anderweitiger Wohnraumvermietung bleibt auch bei der dort geregelten wirtschaftlichen Verwertung außer Betracht. [B573]

Übertrage deshalb das Ergebnis des damaligen Sammlungsfalls nicht als Anleitung zur Neuvermietung einer günstigen Wohnung. Vor Versand müssen für den tatsächlichen Vertrag auch Erklärende, Vertretung, Form, Gründe, Frist und weitere Schutzregeln passend geprüft sein. Das konkrete Arbeitsergebnis besteht aus belegten Quoten, dokumentierter Entscheidung und getrennt geprüften Verwaltungs- sowie Mietrechtsfragen. Erst dieser Zusammenhang zeigt, ob überhaupt eine Kündigung vorbereitet werden kann.

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 / Erben und Erbquoten

Alle Miterben mit ihrem Anteil am Nachlass laut Erbnachweis eintragen.

02 / Vorliegende Erbnachweise

Welche Nachweise gibt es, etwa Erbschein oder Testament? Datum und Ablageort.

03 / Besondere Regelungen

Gibt es Verwaltungs- oder Vertretungsvereinbarungen unter den Erben? Inhalt und Datum.

04 / Zustimmungen

Wer stimmt der Kündigung zu, wer widerspricht? Summe der zustimmenden Anteile berechnen.

05 / Betroffenes Mietverhältnis

Mietpartei, Objekt, Art der Nutzung und Vertragsbeginn.

06 / Wirtschaftliche Ausgangslage

Erträge, Kosten und Zustand der Immobilie sowie erwartete Folgen einer Kündigung.

07 / Zweck und Alternativen

Warum soll gekündigt werden, und welche anderen Wege wurden geprüft?

08 / Rechtliche Prüfung

Wer prüft Verwaltung und Mietrecht vor dem Versand? Name, Kontakt, Übergabedatum.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH210] BGH, Urteil vom 11. November 2009 – XII ZR 210/05

. Abruf am 17.10.2026.

[B2038] § 2038 BGB

. Abruf am 17.10.2026.

[B2040] § 2040 BGB

. Abruf am 17.10.2026.

[B745] § 745 BGB

. Abruf am 17.10.2026.

[B573] § 573 BGB

. 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-P03-0093-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.