

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach dem Eintritt beim Todesfall erscheint die Miete unsicher: Eine Kündigungsprognose auf wirkliche Tatsachen stützen

Nach dem Todesfall bleibt eine eingetretene Person mit unsicher wirkendem Einkommen. Eine besondere Kündigung benötigt konkrete Tatsachen und eine gesonderte Prüfung der Unzumutbarkeit.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach dem Tod deiner bisherigen Mietpartei ist der Eintritt einer anderen Person in den deutschen Wohnraummietvertrag geklärt. Du zweifelst, ob deren Einkommen künftig für die Miete reicht. Der Wunsch, jedes Ausfallrisiko auszuschließen, beantwortet die besondere Kündigungsfrage nicht. Dafür müssen Zahlungsprognose und Unzumutbarkeit auf den konkreten Fall gestützt werden.

Den gesetzlichen Weg richtig benennen

§ 563 Absatz 4 BGB ermöglicht unter seinen Voraussetzungen eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist. Die Monatsfrist knüpft an die Kenntnis vom endgültigen Eintritt an. Erforderlich ist ein wichtiger Grund in der Person des Eingetretenen. [\[GESETZ\]](#) Das ist weder ein freies neues Auswahlverfahren noch eine automatisch sofort wirksame fristlose Beendigung.

Lass Kenntnisstand, Erklärungen und mögliche Fristen früh prüfen. Der Beitrag setzt einen geklärten Eintritt voraus; er ersetzt keine Prüfung, wer überhaupt Mietpartei geworden oder rechtzeitig aus dem Eintritt ausgeschieden ist.

Feststehende Unfähigkeit und bloße Sorge unterscheiden

Der BGH erläutert in VIII ZR 105/17, dass eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit einen wichtigen Grund darstellen kann. Regelmäßig muss zusätzlich unzumutbar sein, den Eintritt der allgemeinen Kündigungsvoraussetzungen wegen Zahlungsverzugs abzuwarten. [BGH]

Bei nur drohender Leistungsunfähigkeit sind die Anforderungen besonders hoch. Konkrete Anhaltspunkte müssen den zuverlässigen Schluss auf alsbald ausbleibende fällige Mietzahlungen erlauben. Die bloße Erwartung oder ein unsicher wirkender Berufsweg reicht dafür nicht automatisch. [BGH]

Lege deshalb vorhandene Tatsachen offen: Welche Zahlung ist wirklich ausgeblieben, welcher Zeitpunkt ist maßgeblich und welche Information über verfügbare Mittel ist bestätigt? Unsere redaktionelle Empfehlung ist, Vermutungen ausdrücklich als solche zu kennzeichnen. Ein Ausbildungsverhältnis wird nicht allein wegen seiner Bezeichnung als gesicherter Nachweis künftiger Zahlungsunfähigkeit behandelt.

Alle ernsthaft in Betracht kommenden Mittel einbeziehen

Der BGH verlangt eine Betrachtung der tatsächlichen Finanzierungsquellen. Vorhandenes Vermögen, andere Einkünfte oder staatliche Hilfen können gegen die behauptete drohende Leistungsunfähigkeit sprechen. Eine lebenslange finanzielle Garantie für die gesamte unbefristete Mietdauer darf nicht verlangt werden. [BGH]

Das bedeutet keine pauschale Unterstellung, irgendeine Stelle werde später schon zahlen. Die konkrete Grundlage der verfügbaren beziehungsweise zu erwartenden Mittel wird nachvollziehbar geprüft. Auch bestehende tatsächliche Zahlungen werden nicht aus der Betrachtung gestrichen, nur weil sie nicht zur ursprünglichen Sorge passen.

Sind mehrere Personen eingetreten, darf die Finanzlage einer einzelnen Person nicht losgelöst von der gemeinsamen Mietverpflichtung beurteilt werden. Der BGH beanstandet eine darauf verkürzte Prüfung ebenfalls. [BGH]

Die eigene Unzumutbarkeit gesondert begründen lassen

Eine ungünstige Prognose und eine unzumutbare Fortsetzung sind unterschiedliche Prüfungspunkte. Welche konkreten Umstände machen es dir unmöglich oder untragbar, die allgemeinen gesetzlichen Kündigungsgründe abzuwarten? Diese zusätzliche Beurteilung darf nicht allein durch die Behauptung ersetzt werden, künftig könnte Geld fehlen. [BGH]

Im fiktiven Fall sieht eine Vermieterin nur die befristete Beschäftigung des eingetretenen Bewohners. Die Beratung ergänzt bestätigte weitere Mittel und den wirklichen Zahlungsverlauf. Erst dann wird bewertet, ob überhaupt eine tragfähige Prognose und darüber hinaus der besondere Kündigungsgrund vorliegen. Der Fall enthält keine feste Einkommensquote.

Den Ausgang nicht aus einem einzelnen Rechtssatz ableiten

Der BGH hob das Berufungsurteil auf und verwies zurück. Andere behauptete Kündigungsgründe und weitere Tatsachenfragen waren noch zu behandeln. [BGH] Die Entscheidung bestätigt daher weder jede Kündigung bei finanzieller Unsicherheit noch den dauerhaften Bestand jedes solchen Mietverhältnisses.

Dein Ergebnis ist eine konkrete fachliche Entscheidung zu Tatsachen, Prognose, Unzumutbarkeit und rechtzeitigem Vorgehen. Bis dahin wird ein besorgter Kontovermerk nicht als bereits geklärt Grund weiterverwendet.

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 / Eingetretene Personen

Wer ist in den Mietvertrag eingetreten? Alle Personen mit Datum des Eintritts.

02 / Kenntnis vom Eintritt

Wann hast du vom endgültigen Eintritt erfahren, und wodurch?

03 / Zahlungsverlauf seit Eintritt

Welche Mieten wurden wann gezahlt, welche blieben tatsächlich aus?

04 / Bestätigte Mittel

Welche Einkünfte, Rücklagen oder Hilfen sind belegt? Quelle je Angabe.

05 / Vermutungen

Welche Annahmen über die künftige Zahlungsfähigkeit sind nicht belegt? Ausdrücklich kennzeichnen.

06 / Gründe gegen Abwarten

Welche konkreten Umstände machen das Abwarten für dich untragbar? Tatsachen notieren.

07 / Rechtliche Beratung

Wann hast du die Unterlagen übergeben? Name und Kontakt; Termin für die Entscheidung erfragen.

08 / Entscheidung

Was hat die Prüfung ergeben, und welcher Schritt folgt bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH] BGH, Urteil VIII ZR 105/17 vom 31. Januar 2018

. Abruf am 17.10.2026.

[GESETZ] BGB § 563 – Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

. 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-P03-0113-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immo**search**.eu | Stand: 17.10.2026.