

## Checkliste für Vermieter beim Tod eines Mieters

**Wichtiger Hinweis:** Diese Checkliste dient ausschließlich zur Orientierung.  
Immoportal.com garantiert weder die Vollständigkeit noch ist es für Schäden haftbar,  
die durch die Checkliste entstehen.

#### **Rechtslage prüfen**

Klären Sie zunächst, wie die rechtliche Situation aussieht. Prüfen Sie, ob es eintrittsberechtigte Personen (z. B. Ehepartner oder Haushaltsangehörige) gibt oder ob Erben in das Mietverhältnis eintreten. Informieren Sie sich über mögliche Sonderkündigungsrechte und die Anwendung der gesetzlichen Regelungen.

#### **Fristen im Blick behalten**

Erben haben einen Monat nach Kenntnis vom Todesfall, um zu entscheiden, ob sie das Mietverhältnis fortsetzen oder kündigen. Erfolgt eine Kündigung, gilt in der Regel eine dreimonatige Kündigungsfrist. Notieren Sie alle relevanten Fristen sorgfältig.

#### **Kontakt zu Erben oder Nachlassgericht herstellen**

Nehmen Sie frühzeitig Kontakt zu den Erben auf und kommunizieren Sie transparent über das weitere Vorgehen. Fordern Sie erforderliche Unterlagen an, etwa eine Sterbeurkunde oder einen Erbnachweis. Sind keine Erben bekannt oder schlagen diese das Erbe aus, wenden Sie sich an das Nachlassgericht.

#### **Wohnung und Schlüssel regeln**

Vereinbaren Sie – sofern möglich – einen Termin zur Wohnungsbesichtigung oder -abnahme. Klären Sie, wer Zugriff auf die Wohnung hat, und achten Sie auf eine vollständige Schlüsselrückgabe. Ein Betreten der Wohnung ist nur mit Zustimmung oder bei Gefahr in Verzug zulässig.

#### **Offene Zahlungen und Kaution klären**

Prüfen Sie, ob Mietrückstände, Nebenkosten oder andere Forderungen bestehen. Stimmen Sie mit den Erben oder dem Nachlasspfleger eine Abrechnung der Mietkaution ab. Forderungen können grundsätzlich nur aus dem Nachlass beglichen werden.

#### **Wohnung räumen und übergeben**

Suchen Sie nach einer einvernehmlichen Lösung für die Räumung der Wohnung. Klären Sie, wer für die Räumung zuständig ist und bis wann diese erfolgen soll. Erst nach ordnungsgemäßer Beendigung des Mietverhältnisses können Renovierung oder Neuvermietung geplant werden.

#### **Dokumentation führen**

Halten Sie sämtliche Absprachen, Kündigungen, Übergaben und Zahlungsvereinbarungen schriftlich fest. Eine saubere Dokumentation schützt Sie vor späteren rechtlichen Auseinandersetzungen und sorgt für Transparenz gegenüber Erben und Behörden.

**Gibt es keine Erben, wenn ein Mieter stirbt, sollte der Vermieter wie folgt vorgehen:**

- **Nachlassgericht informieren:** Der Vermieter sollte das zuständige Nachlassgericht über den Todesfall informieren.
- **Nachlasspflegschaft beantragen:** Das Gericht bestellt in der Regel einen Nachlasspfleger, der die rechtlichen Angelegenheiten übernimmt.
- **Mietvertrag klären:** Der Nachlasspfleger kündigt den Mietvertrag oder regelt dessen Beendigung.
- **Wohnung nicht eigenmächtig betreten:** Ein Zutritt ist nur bei Gefahr in Verzug erlaubt (z. B. Wasserschaden).
- **Forderungen anmelden:** Offene Mieten oder Nebenkosten können nur gegen den Nachlass geltend gemacht werden.
- **Wohnung freigeben lassen:** Erst nach Freigabe durch den Nachlasspfleger oder das Gericht darf die Wohnung geräumt und neu vermietet werden.