

Herbstkonferenz
7. November 2025 in Leipzig



Beschluss

TOP I.18

Wohnraumknappheit begegnen – Wohnungsleerstand nach Tod der einzigen Mieterin bzw. des einzigen Mieters verkürzen

Berichterstattung: Hamburg

1. Die Justizministerinnen und Justizminister der Länder haben sich mit der Problematik des Wohnungsleerstands nach dem Tod der einzigen Mieterin bzw. des einzigen Mieters befasst.
2. Sie stellen fest, dass es nach dem Tod eines Mieters oder einer Mieterin zu längerdauerndem Leerstand einer Wohnung kommen kann, wenn keine eintrittsberechtigten Personen (§ 563 BGB) mit der bzw. dem Verstorbenen in einem gemeinsamen Haushalt lebten und auch keine Personen vorhanden sind, mit denen das Mietverhältnis gemäß § 563a BGB fortgesetzt würde. Denn in diesem Fall wird das Mietverhältnis gemäß § 564 Satz 1 BGB mit den Erbinnen bzw. Erben fortgesetzt; diese müssen aber in vielen Fällen erst aufwendig ermittelt werden, ehe Klarheit über den Fortbestand des Mietverhältnisses gewonnen werden kann.
3. Sie weisen darauf hin, dass eine eigenmächtige Räumung und Neuvermietung für Vermieterinnen und Vermieter mit erheblichen Haftungsrisiken verbunden ist. Aus diesem Grund beantragen Vermieterinnen und Vermieter in diesen Fällen

teilweise eine Nachlasspflegschaft allein zu dem Zweck, die Kündigung aussprechen und die Wohnung räumen lassen zu können.

4. Die Justizministerinnen und Justizminister der Länder bitten die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz zu prüfen, ob und ggf. welche Maßnahmen zur Vermeidung eines längerdauernden Wohnungsleerstands bei unklarer Gesamtrechtsnachfolge erforderlich sind.
5. Die Justizministerinnen und Justizminister der Länder bitten ihre Vorsitzende, die Bundesministerin für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend sowie die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen von diesem Beschluss in Kenntnis zu setzen.