

Checkliste: Wohnungsauflösung nach einem Todesfall

Zum Abhaken für Erben und Angehörige. Die Erklärungen zu jedem Punkt stehen im Ratgeber unter berlinumzugpro.de/blog/wohnungsaufloesung-nach-todesfall/.

1 · Die ersten Tage: sichern, nicht räumen

- ☐ Sterbefall beim Standesamt des Sterbeorts anzeigen (spätestens am dritten Werktag) – mehrere Sterbeurkunden bestellen
Banken, Versicherungen, Rentenversicherung, Vermieter und Nachlassgericht verlangen je eine Ausfertigung.
- ☐ Schlüssel klären, Wohnung sichern: Fenster, Heizung auf Frostschutz, Wasser, Kühlschrank und Vorräte, Müll, Pflanzen, Haustiere
- ☐ Dokumente an einen Ort: Testament, Vollmachten, Ausweise, Policen, Rentenbescheide, Konto- und Mietunterlagen, Verträge
Ein gefundenes Testament unverzüglich beim Nachlassgericht abliefern (§ 2259 BGB).
- ☐ Bargeld, Schmuck und Wertsachen zählen, fotografieren, sicher verwahren – in der Erbengemeinschaft zu zweit mit kurzem Protokoll
- ☐ Vermieter oder Hausverwaltung informieren und Ansprechpartner nennen – noch nicht kündigen
- ☐ Briefkasten regelmäßig leeren, Nachsendeauftrag für Verstorbene bei der Post einrichten
- ☐ Nichts verkaufen, verschenken oder entsorgen – Fotos vom Zustand der Wohnung machen
Verwerfen kann als Annahme des Erbes gelten; Sichern und Erhalten ist erlaubt.

2 · Innerhalb von sechs Wochen: Erbe annehmen oder ausschlagen

- ☐ Überblick über Vermögen und Schulden verschaffen: Konten, Kredite, Mietrückstände, offene Rechnungen
- ☐ Entscheiden: annehmen oder ausschlagen – Frist sechs Wochen ab Kenntnis (§ 1944 BGB), bei Auslandsbezug sechs Monate
- ☐ Ausschlagung nur zur Niederschrift beim Nachlassgericht oder schriftlich mit notariell beglaubigter Unterschrift
Berlin: Amtsgericht Schöneberg, Erbausschlagungen am Standort Ringstraße 9, 12203 Berlin, Termin vereinbaren; mittwochs geschlossen. Gebühr mindestens 30 €.
- ☐ Bei Ausschlagung: Nächste in der Erbfolge informieren – für minderjährige Kinder müssen beide Sorgeberechtigten ausschlagen
- ☐ Bei Annahme: klären, ob ein Erbschein nötig ist – Vermieter akzeptieren oft Sterbeurkunde und eröffnetes Testament
- ☐ Erbengemeinschaft: schriftlich festlegen, wer die Auflösung organisiert; Angebote und Rechnungen auf die Erbengemeinschaft ausstellen lassen

3 · Innerhalb eines Monats: Mietvertrag kündigen (§ 564 BGB)

- ☐ Prüfen, ob ein Mitbewohner nach § 563 BGB in den Mietvertrag eintritt – dann keine Auflösung nötig
- ☐ Außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen: innerhalb eines Monats ab Kenntnis, Zugang bis zum dritten Werktag des Monats
Dann endet der Vertrag zum Ablauf des übernächsten Monats (§ 573d Abs. 2 BGB). Ein Tag zu spät kostet eine volle Monatsmiete.
- ☐ Schriftlich, von allen Erben unterschrieben (oder mit Vollmacht), Sterbeurkunde beilegen, Zugang belegen (Einwurf-Einschreiben)
- ☐ Übergabetermin anfragen und klären, ob renoviert werden muss – nur bei wirksamer Klausel und tatsächlichem Bedarf
- ☐ Eigentumswohnung oder Haus: laufende Kosten (Hausgeld, Grundsteuer, Energie) im Blick behalten; Verkauf braucht Erbschein oder notarielles Testament

4 · Monat zwei und drei: Hausrat sortieren und Auflösung organisieren

- ☐ Jeden Raum einmal durchgehen, vier Gruppen: behalten · verwerten · spenden · entsorgen – Liste, wer was bekommt
- ☐ Persönliches gesondert sichern: Fotos, Briefe, Schmuck, Erinnerungsstücke, Unterlagen für Nachlass und Steuer
- ☐ Stücke mit möglichem Sammlerwert vor der Auflösung separat schätzen lassen
- ☐ Angebote einholen: kostenlose Besichtigung, Festpreis, getrennte Positionen für Arbeit, Fahrt und Entsorgung, Wertanrechnung ausgewiesen
Richtwerte Berlin: 1 Zimmer ab 550 €, 2 Zimmer 800–1.400 €, 3 Zimmer 1.300–2.200 €, Entrümpelung Keller ab 190 €. Endpreise.
- ☐ Alternative für wenige Teile: BSR-Sperrmüll (50 € bis 5 Kubikmeter ab dem 16. Werktag, 100 € bei 6–15 Werktagen) oder Recyclinghof (bis 3 Kubikmeter gebührenfrei)
Möbel müssen zerlegt bereitstehen; Schadstoffe und Bauabfälle werden nicht mitgenommen; nichts ohne Termin auf die Straße stellen.
- ☐ Halteverbotszone beantragen, wenn vor dem Haus kein Platz ist (80 € je Zone)
- ☐ Keller, Dachboden, Garage und Laube in die Planung aufnehmen

5 · Verträge, Behörden, Abos

- ☐ Rentenversicherung und Rentenservice: Tod melden, Hinterbliebenenrente beantragen; Kranken- und Pflegekasse informieren
- ☐ Bank: Konten melden, Daueraufträge und Lastschriften prüfen; Lebens- und Sterbegeldversicherung zügig melden
- ☐ Strom, Gas, Wasser, Telefon, Internet, Mobilfunk, Rundfunkbeitrag, Abos, Vereine, Streaming kündigen – Zählerstände notieren
- ☐ Fahrzeug abmelden oder umschreiben; Hausrat-, Haftpflicht-, Kfz-Versicherung kündigen oder übernehmen
- ☐ Digitalen Nachlass regeln: Zugänge suchen, Konten löschen lassen
- ☐ Finanzamt: Erwerb innerhalb von drei Monaten anzeigen (§ 30 ErbStG); Belege für die Erbschaftsteuererklärung sammeln

6 · Übergabe und danach

- ☐ Wohnung inklusive Keller besenrein übergeben: Protokoll, Zählerstände, Fotos, Schlüssel gegen Quittung
- ☐ Entsorgungsnachweis und Rechnung der Auflösung aufheben
- ☐ Kautions schriftlich anfordern – Konto der Erbengemeinschaft nennen; Nebenkostenabrechnung prüfen
- ☐ Kosten der Auflösung bei der Erbschaftsteuer ansetzen: Nachlassregelungskosten (BFH, II R 30/19) oder Pauschale 15.000 €
- ☐ Haushaltsnahe Dienstleistung prüfen: 20 % der Arbeits- und Fahrtkosten, max. 4.000 € im Jahr – Rechnung und Überweisung nötig

Drei Fristen auf einen Blick: Sterbefall anzeigen bis zum dritten Werktag nach dem Tod · Erbe ausschlagen binnen sechs Wochen ab Kenntnis (§ 1944 BGB) · Mietvertrag außerordentlich kündigen binnen eines Monats ab Kenntnis, mit drei Monaten Frist (§ 564 BGB). Der Vermieter darf die Wohnung nie eigenmächtig räumen – auch nicht nach einer Ausschlagung.