

Runder Tisch Hamburger Bündnis für Wohnstifte
„Nachlassverfahren – Orientierung und Klarheit für den Stiftungsalltag“
am 08. September 2026

- Leitfaden, Stand September 2026 -

I. Die Folgen verzögerter Nachlassverfahren durch lange Bearbeitungszeiten

- Der soziale Auftrag der Wohnstiftungen wird erschwert bzw. kann nicht erfüllt werden
- Mietausfälle summieren sich
- Wohnraum bleibt versiegelt und ist für Neuvermietung blockiert, steht den Wohnungssuchenden nicht zur Verfügung
- Zusätzliche Aufwendungen: Räumungs-/Reinigungskosten sowie Instandsetzung
- Erhöhter Verwaltungsaufwand für die Stiftungen

Als erschwerte Rahmenbedingungen kommen hinzu:

Oftmals haben die Bewohner*innen in den Wohnstiften keine An- und Zugehörigen mehr, die sich um den Nachlass / die Erbangelegenheiten kümmern können. Bei einer gesetzlichen Betreuung endet diese immer mit dem Todeszeitpunkt und gilt nicht darüber hinaus.

II. OPTIMIERUNGSANSÄTZE für den Ablauf von Nachlassverfahren

Best Practice aus den Wohnstiften:

Vorsorge = Die vertragliche Vereinbarung beim Wohnungsbezug

ist eine Entlastung für die Bewohner*innen und die Wohnungsverwaltung

Der Köster-Stiftung macht seit vielen Jahren gute Erfahrungen mit der beigefügten Anlage „Benachrichtigung im Notfall“. Darin werden die wichtigsten Kontaktpersonen erfasst und die Stiftung wird bevollmächtigt:

„...sollte sich innerhalb eines Monats nach meinem Todestag um die Erledigung meiner Angelegenheiten niemand kümmern, erklärt die Köster-Stiftung den Mietvertrag nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist, beginnend mit meinem Todestag, für beendet und wird von mir ermächtigt,

- meinen Haushalt aufzulösen,*
- etwaigen Erlös zur Instandsetzung der Wohnräume zu nutzen,*
- den zuvor genannten Erlös/Kautions mit rückständigen Mietzinsen zu verrechnen.*

Eine Wohnungsräumung erfolgt immer im Vier-Augen-Prinzip und mit Fotodokumentation. Etwaige Wertgegenstände werden gesichert, gelistet und aufbewahrt.

Tipp: Entweder die Anlage direkt beim Einzug unterzeichnen lassen oder nach 100 Tagen, wenn sich die Bewohner*innen eingelebt haben.

Hilfreich für die detektivische Ermittlung des Nachlassgerichts ist es, wenn nachfolgende Informationen vorhanden sind bzw. von den Wohnstiften direkt übermittelt werden können:

- Bankverbindung des Erblassers
 - ggf. Kenntnisse von Angehörigen und deren Geburtsdaten
 - Betreuungsverfahren
 - LKA-Beteiligung
 - Sterbenachweis bzw. Hinweise dazu
 - Kenntnisse von Testament und/oder Vermögenswerten
- *Siehe beiliegende Präsentation von Rechtspflegerin Tanja Pflüger -*

Die Polizei Hamburg beschreibt neue Verfahrensweisen und das Ziel, z.B. künftig weniger Wohnungsversiegelungen und Schlüsselverwahrungen durchzuführen.

Die Todesermittlung des Landeskriminalamts hat die Aufgabe, bei nicht natürlichem Tod oder ungeklärter Todesursache zu ermitteln. Eine Ermittlung von Angehörigen erfolgt nur im Zusammenhang mit deren Bestattungspflicht. Die Ermittlung von Erben gehört hingegen nicht zu ihren Aufgaben.

Und der Sterbenachweis muss erfolgen: Der „Natürliche Tod“ ist die Folge einer der Vorerkrankungen und wird durch Hausärzte, den kassenärztlichen Notdienst oder Notärzte festgestellt. Andernfalls gilt die Todesursache als „ungeklärt“, die Wohnung muss versiegelt werden, so lange der Leichnam noch in der Wohnung ist.

Doch bei z.B. einem Wasserschaden in der Wohnung sollte es immer möglich sein, in Begleitung der Polizei auch versiegelte Wohnungen zu betreten!

Vertragliche Vereinbarungen in den Wohnstiften, die bereits zu Lebzeiten mit Mieter*innen getroffen werden, sind aus Sicht des Landeskriminalamtes sinnvoll.
(>> o.g. Vollmacht an Vermieter*in ausstellen, d.h. Räumung wird aus dem Nachlass bezahlt)

Das Nachlassbüro in der Polizei Hamburg stellt ggfs. den Antrag auf Nachlasspflegschaft und arbeitet eng mit den Rechtspflegern im Nachlassgericht/Amtsgericht zusammen.

Tipp: Wohnstiftungen sollten stets auf den „zweckgebundenen Wohnraum“ hinweisen und angeben, dass dieser dringend benötigt wird, öffentlich gefördert ist.

Außerdem sollten sich die Wohnstiftungen die Namen von Angehörigen und deren Geburtsdaten geben lassen, wie o.g. beim Mietvertrag mit abfragen.

Die Behörde für Justiz und Verbraucherschutz berichtet von der Erprobung eines vereinfachten Übergabemanagement (Amtsgericht St. Georg) und Terminmanagements (Amtsgericht Altona), der Einführung der elektronischen Akte sowie der weiteren Umsetzung der Digitalisierungsstrategie (HH und bundesweit).

Zur Verbesserung der Personalsituation bei den Nachlassgerichten wurde bereits die Nachwuchsgewinnung verstärkt, es wurde ein Standort-übergreifender Personaleinsatz organisiert sowie Quereinsteiger und Werkstudenten eingesetzt.

Im Rahmen der Digitalisierungsstrategie wurden u.a. online-Anträge ermöglicht und ein digitales Terminmanagement beim Nachlassgericht eingeführt.

Die Justizministerkonferenz hat im Frühjahr 2026 auf Antrag Hamburgs hin beschlossen, dass das Bundesjustizministerium prüfen soll, wie Wohnungsleerstand bei Nachlassverfahren vermieden werden kann. Parallel wurde eine Expertenkommission zum Mietrecht eingesetzt, die sich u.a. mit der Thematik der Nachlassverfahren befassen wird. Zudem soll die Gestaltung der Nachlassverfahren überprüft werden.

Anwaltliche Praxis: Der Rechtsanwalt Christian Putschäw appelliert an die Mitwirkung des/der Mieters/in und empfiehlt als Syndikus der Amalie Sieveking-Stiftung drei Unterlagen:

- eine vorbereitende Abwicklungsvollmacht zu Lebzeiten des Mieters,
 - einen Antrag zur Einrichtung einer Nachlasspflegschaft nach einem Sterbefall und
 - eine Aufhebungsvereinbarung mit Erben, die nicht selbst räumen können
- Der Nachlass ist dann zu dokumentieren und kann nach Ablauf der festgelegten Frist vernichtet werden. Falls er werthaltig ist, ist der Nachlass aufzubewahren.
- Zudem hält er es für zwingend notwendig, dass eine rechtliche Betreuung auch über den Tod hinaus greift. Hier sei eine rechtliche Neuregelung erforderlich.

III. Im Anhang finden Sie:

- die „Benachrichtigung im Notfall“ (von der Köster-Stiftung)
- Entwürfe für eine Abwicklungsvollmacht / Antrag Nachlasspfleger / Mietaufhebungsvereinbarung (von Rechtsanwalt Christian Putschäw)

Dazu noch folgende Hinweise: In rechtlicher Hinsicht kann die Abwicklungsvollmacht auch von den Mietern erteilt werden, die Angehörige haben. Die Erteilung der Vollmacht hindert auch ein Tätigwerden der Angehörigen nach dem Versterben des Mieters nicht und ist zudem jederzeit widerruflich.

Bei geschäftsunfähigen Mietern, für die eine Betreuung mit dem Aufgabenkreis Wohnungsangelegenheiten eingerichtet ist, ist die Situation rechtlich etwas komplexer, da der Betreuer bei Willenserklärungen, die auf eine Aufhebung des Mietverhältnisses gerichtet sind die betreuungsgerichtliche Genehmigung benötigt, § 1833 Abs. 3 Nr. 2 BGB.

Ohne die Genehmigung des Betreuungsgericht ist die Abwicklungsvereinbarung schwebend unwirksam. An dem Genehmigungserfordernis ändert der Umstand, dass die Vereinbarung erst nach dem Sterbefall Anwendung findet nichts. Der Betreuer muss daher zur Mitwirkung und zur Einholung der Genehmigung bereit sein, gegen deren Erteilung nichts spricht. Es wird allerdings von Betreuungsgerichten die Auffassung vertreten, dass ein Rechtsgeschäft nur dann genehmigungsfähig ist, wenn es für den Betreuten vorteilhaft ist. Bei der postmortal wirkenden Abwicklungsvereinbarung ist dieses Merkmal nicht gegeben, da der Betreute vor dem Sterbefall keinen Vorteil aus der Vereinbarung erfährt. Sollte diese Rechtsauffassung bei dem örtlichen Betreuungsgericht bestehen, wäre eine Genehmigung voraussichtlich nicht zu erlangen. Da in der Regel jedoch verständig mit den Angelegenheiten der Betreuten umgegangen wird, sollte die Einholung der Genehmigung mit dem Betreuer besprochen werden.

Wir wünschen Ihnen gutes Gelingen bei Anpassung und Umsetzung der Handlungsoptionen!

Herzlichen Dank an alle Mitwirkenden:

*die Vertreter*innen der Wohnstifte, die Moderatorin Christina Baumeister, Geschäftsführung der Alida Schmidt-Stiftung u.a., Dr. Christian Köster, Behörde für Justiz und Verbraucherschutz, Rechtspflegerin Tanja Pflüger vom Nachlassgericht/Amtsgericht Hamburg, Tony Klumbies, Polizei Hamburg, Landeskriminalamt Todesermittlung, Pia Julia Juranek, Nachlassbüro Polizei Hamburg, und Rechtsanwalt Christian Putschäw, Kanzlei Breiholdt Voscherau Rechtsanwälte Partnerschaft*

Kontakt:

Geschäftsstelle Hamburger Bündnis für Wohnstifte

Sabine Natebus

c/o STATTBAU HAMBURG Gemeinwohl gGmbH

Sternstr. 106

20357 Hamburg

Tel. 040 / 43 29 42-13

E-Mail s.natebus@hamburger-wohnstifte.de

www.hamburger-wohnstifte.de