

KLEINER RATGEBER

Haushaltsauflösung nach einem Todesfall

Was Angehörige jetzt sichern, rechtlich klären und vor einer Räumung unbedingt prüfen sollten.

1 Sichern Wohnung und Beweise	2 Klären Befugnis und Fristen	3 Prüfen Werte und Angebote	4 Abschließen Übergabe und Belege
--	--	--	--

Der wichtigste Satz

Erst klären, wer entscheiden darf. Dann dokumentieren. Erst danach verkaufen, verschenken oder entsorgen.

Die ersten 24 Stunden

Jetzt tun Wohnung verschließen, Haustiere und Verderbliches versorgen, Wasser und Fenster kontrollieren, Übersichtsaufnahmen machen und Fristen notieren.	Noch nicht tun Nichts verkaufen, verschenken, verteilen oder wegwerfen. Keinen umfassenden Räumungsauftrag erteilen, solange die Befugnis ungeklärt ist.
---	--

Kurzcheck vor dem nächsten Schritt

☐ Berechtigung Erbe, Vollmacht oder andere wirksame Befugnis geklärt?	☐ Fristen Ausschlagung und Mietkündigung mit Datum notiert?
☐ Miterben Entscheidungen und Kosten schriftlich abgestimmt?	☐ Inventar Räume, Schränke, Zählerstände und Schlüssel fotografiert?
☐ Werte Schmuck, Kunst und Sammlungen unabhängig geprüft?	☐ Sonderfunde Testament, Waffen, Daten und Gefahrstoffe ausgesondert?
☐ Firma Drei Angebote nach Vor-Ort-Besichtigung verglichen?	☐ Abschluss Übergabe, Rechnung und Entsorgungsbelege gesichert?

Bei möglicher Überschuldung: nicht weiter verwerten

Erst fachlich klären lassen, wie die Haftung begrenzt werden kann. Die Ausschlagungsfrist beträgt regelmäßig sechs Wochen.
[NRW-Justiz](#); [§ 1944 BGB](#).

Diese Unterlagen zuerst sichern

☐ Erbnachweise Testament, Erbvertrag, Erbschein oder Vollmacht	☐ Personenstand Sterbeurkunde und Ausweisdokumente
☐ Wohnen Mietvertrag, Übergabenachweise und Nebenkosten	☐ Finanzen Bank-, Versicherungs- und Steuerunterlagen
☐ Verträge Strom, Telefon, Abos, Pflege und Mitgliedschaften	☐ Zugang Schlüssel, Codes, Fahrzeuge und digitale Zugänge

Original-Testament gefunden?

Nicht einfach abheften: Wer ein Testament im Besitz hat, muss es nach Kenntnis vom Todesfall unverzüglich beim Nachlassgericht abliefern. [§ 2259 BGB](#).

RECHT UND HAFTUNG

Die fünf größten Fallen

Es kommt auf Verhalten, Befugnis und Einzelfall an. Bei Unsicherheit frühzeitig fachlichen Rat einholen.

1

Zu früh verwerten

Falle: Räumung, Verkauf oder Verteilung können als Annahme des Erbes gewertet werden.

Sicher: Bis zur Klärung nur sichern und dokumentieren.

[NRW-Iustiz](#); [§ 1967 BGB](#).

2

Frist oder Form verpassen

Falle: Regelmäßig sechs Wochen; ein normaler Brief oder eine E-Mail reichen nicht.

Sicher: Frist notieren; Gericht oder Notar einschalten.

[§ 1944 BGB](#); [§ 1945 BGB](#).

3

Miterbe entscheidet allein

Falle: Der Nachlass gehört der Erbengemeinschaft gemeinsam.

Sicher: Inventar, Kosten, Verkauf und Erlös schriftlich abstimmen.

[§ 2032 BGB](#); [§ 2040 BGB](#).

4

Testament oder Werte verschwinden

Falle: Urkunden und Wertsachen liegen oft in unscheinbaren Verstecken.

Sicher: Raum für Raum prüfen und eine Stopp-Zone einrichten.

[§ 2259 BGB](#).

5

Billigangebot wird teuer

Falle: Nachforderungen, pauschale Wertübernahme oder illegale Entsorgung schaffen neue Risiken.

Sicher: Besichtigung, Pauschalpreis, Wertliste, Rechnung und Entsorgungsbelege vereinbaren.

[§ 649 BGB](#); [§ 22 KrWG](#); [§ 53 KrWG](#); [§ 54 KrWG](#).

Bei Überschuldung stoppen

Nachlassverwaltung oder Nachlassinsolvenz können die Haftung begrenzen. [§ 1980 BGB](#) verlangt bei Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung unverzügliches Handeln.

Ausschlagung ist formgebunden

Die Erklärung erfolgt beim Nachlassgericht oder öffentlich beglaubigt über einen Notar. Danach kann die nächste Person berufen sein - auch ein eigenes Kind.

Mietwohnung: vier Schritte bis zur Übergabe

SOFORT

Wohnsituation klären - Wer tritt ein oder setzt den Vertrag fort?

1 MONAT

Kündigungsfenster prüfen - Gegebenenfalls nachweisbar und fristgerecht erklären.

BIS ENDE

Pflichten laufen weiter - Endzustand und Termin mit dem Vermieter abstimmen.

ÜBERGABE

Beweise sichern - Zählerstände, Schlüssel, Zustand und offene Punkte protokollieren.

Ein Monat ist keine Räumungsfrist

Der Monat kann das Fenster für die Kündigungserklärung sein - nicht der Termin, an dem die Wohnung leer sein muss. [§ 563 BGB](#); [§ 564 BGB](#).

Für die Übergabemappe

☐ Kündigung
Kopie und Zustellnachweis

☐ Termin
schriftliche Bestätigung

☐ Zähler
Fotos mit Datum

☐ Schlüssel
Anzahl und Übergabe

☐ Zustand
Fotos und erkennbare Schäden

☐ Protokoll
Zustand und offene Punkte

RAUM FÜR RAUM

Sichern, sortieren, dokumentieren

A Behalten Persönliches markieren	B Prüfen Werte und Eigentum	C Spenden Nur Freigegebenes	D Entsorgen Erst nach Prüfung
--	--	--	--

Die Stopp-Zone

Eine klar markierte Kiste für Dokumente, Schlüssel, Datenträger, beschriftete Umschläge, Sammlungen, mögliche Werte und alles mit ungeklärtem Eigentum.

Pro Raum immer dieselben sechs Schritte

- | | |
|---|--|
| ☐ Überblick
vor dem Bewegen fotografieren | ☐ Papiere
separat sichern |
| ☐ Werte
unabhängig prüfen | ☐ Eigentum
Fremdes kennzeichnen |
| ☐ Sortieren
vier Zonen nutzen | ☐ Abschluss
Ergebnis dokumentieren |

Nie ungeprüft: Dokumente

Testament, Urkunden, Bank-, Steuer-, Versicherungs-, Miet- und Darlehensunterlagen, Eigentumsnachweise, Fotos und Datenträger.

Nie ungeprüft: mögliche Werte

Schmuck, Münzen, Uhren, Gemälde, Instrumente, Designmöbel, Bücher, Schallplatten, Militaria, Briefmarken und Sammlungen.

Sonderfunde: stoppen und zuständige Stelle fragen**Nicht improvisieren**

Nicht ausprobieren, vermischen oder eigenmächtig transportieren. Fundstelle fotografieren, Bereich sichern und fachlich klären lassen.

Waffen und Munition

Nicht anfassen oder transportieren. Polizei oder Waffenbehörde informieren. Für geerbte erlaubnispflichtige Waffen gilt [§ 20 WaffG](#).

Chemikalien und Gefahrstoffe

Gasflaschen, Altöl, Lösemittel, Asbestverdacht und unbekannte Pulver zur Schadstoffannahme oder zum Fachbetrieb.

Elektrogeräte und Akkus

Getrennt erfassen. Nicht in Hausmüll, normalen Sperrmüll oder Metallschrott geben. Hinweise: [Umweltbundesamt](#).

Datenträger und sensible Papiere

Erst Daten sichern, dann Geräte sicher löschen. Unterlagen mit Konto-, Gesundheits- oder Identitätsdaten geschützt vernichten.

Medikamente und regionale Regeln

Medikamente nie über Toilette oder Abfluss entsorgen. Für Schadstoffe, Sperrmüllmengen und Abholung immer die örtliche Abfallberatung prüfen.

Im Zweifel

Fund liegen lassen, Bereich sichern und Polizei, Feuerwehr, Kommune oder einen geeigneten Fachbetrieb ansprechen.

DIENSTLEISTER, VERTRAG UND GELD

Serios beauftragen - sauber abschließen

1 Besichtigen Alle Räume und Wege	2 Vergleichen Drei gleiche Angebote	3 Nachweisen Firma, Versicherung, Entsorgung
---	---	--

Gute Zeichen

Vor-Ort-Termin, Firmendaten, Bedenkzeit, Rechnung, klare Wertanrechnung, Haftpflicht und transparente Entsorgung.

Warnzeichen

Sofortdruck, Preis ohne Besichtigung, nur Barzahlung, hoher Vorschuss, fehlende Anschrift oder keine Entsorgungsbelege.

Vor der Unterschrift

- | | |
|---|--|
| ☐ Leistung
Räume und Endzustand | ☐ Preis
brutto und vollständig |
| ☐ Werte
einzeln angerechnet | ☐ Funde
Herausgabe vereinbart |
| ☐ Schäden
Haftung geklärt | ☐ Entsorgung
Wege und Belege |

Muster für eine Fundklausel

"Bargeld, Schmuck, Urkunden, Datenträger, Schlüssel und mögliche Einzelwerte über 100 Euro sind auszusondern, zu dokumentieren und vor Verwertung oder Entsorgung vorzulegen."

Zahlungsregel

Keine vollständige Barzahlung im Voraus. Schlusszahlung erst nach Abnahme, vereinbartem Endzustand und ordnungsgemäßer Rechnung.

Widerruf bei Abschluss außerhalb der Geschäftsräume

Grundsätzlich gilt eine 14-tägige Frist. Für sofortigen Beginn und vollständige Leistung gelten zusätzliche Voraussetzungen. [§ 312g](#); [§ 355](#); [§ 356 BGB](#).

Erbfallkosten-Pauschbetrag

Für Erwerbe nach dem 31. Dezember 2024 werden grundsätzlich 15.000 Euro für bestimmte Erbfallkosten berücksichtigt. Höhere Kosten können nachgewiesen werden. [Finanzamt NRW](#); [BFH II R 30/19](#).

Rechtsquellen zum Gegencheck

- | | |
|--|--|
| 1 NRW-Justiz : Erbe, Sicherung, Frist und Form. | 2 § 1944 ; § 1945 ; § 1967 ; § 1975 ; § 1980 BGB : Haftung und Ausschlagung. |
| 3 § 2032 ; § 2040 BGB : Erbengemeinschaft; § 2259 BGB : Testament. | 4 § 563 ; § 564 BGB : Mietvertrag nach dem Todesfall. |
| 5 § 649 BGB : Kostenanschlag; § 312g ; § 355 ; § 356 BGB : Widerruf. | 6 § 17 ; § 22 ; § 53 ; § 54 KrWG : Abfallverantwortung und Transport. |
| 7 § 20 WaffG : geerbte Waffen; UBA : Elektroaltgeräte. | 8 Finanzamt NRW ; BFH II R 30/19 : Erbfall- und Räumungskosten. |

Die Belegmappe

- | | |
|--|--|
| ☐ Inventar
Fotos und Fundliste | ☐ Angebote
vollständiger Vergleich |
| ☐ Bewertungen
Wertnachweise | ☐ Auftrag
Leistung und Preis |
| ☐ Rechnung
ordnungsgemäße Abrechnung | ☐ Zahlung
Überweisungsnachweis |
| ☐ Abnahme
Endzustand dokumentiert | ☐ Entsorgung
Wege und Belege |

Bei streitiger Erbfolge, minderjährigen Erben, erkennbarer Überschuldung, Waffen oder Gefahrstoffen ist individuelle fachliche Beratung erforderlich. Allgemeine Information, keine Einzelfallberatung.