



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 115/19.10.2026

IVD Süd fordert neue Möglichkeit für Zeitmietverträge bei Erbimmobilien um den Wohnungsmarkt zu entlasten

Prof. Stephan Kippes: „Der Gesetzgeber muss verhindern, dass dringend benötigte Wohnungen wegen langwieriger Nachlassverfahren leer stehen“

Der Immobilienverband Deutschland IVD Süd fordert eine Erweiterung der gesetzlichen Möglichkeiten zum Abschluss befristeter Mietverträge. Künftig soll es möglich sein, Wohnungen während laufender Nachlassverfahren zeitlich begrenzt zu vermieten, auch wenn die Voraussetzungen für einen Zeitmietvertrag nach der bisherigen Gesetzeslage nicht erfüllt sind. Hierzu fordert der Verband eine Ergänzung des § 575 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) um einen zusätzlichen Befristungsgrund.

„Es ist schwer nachvollziehbar, dass der Staat einerseits gegen Wohnungsleerstand vorgeht, andererseits aber durch langwierige Nachlassverfahren und ein wenig flexibles Mietrecht selbst dazu beiträgt, dass Wohnungen über längere Zeit ungenutzt bleiben“, kritisiert Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

Nachlassverfahren können Wohnungen über Jahre blockieren

Insbesondere bei Erbfällen kommt es immer wieder vor, dass Immobilien über lange Zeit nicht verwertet werden können, weil Nachlassverfahren noch nicht abgeschlossen sind. Teilweise ziehen sich entsprechende Verfahren über mehrere Jahre hin. Während dieser Zeit bleibt die künftige Verwendung der Immobilien häufig ungeklärt. Für Erben und Erbengemeinschaften kann dies erhebliche wirtschaftliche Nachteile mit sich bringen. Die laufenden Kosten für die Immobilie fallen weiterhin an, während Mieteinnahmen ausbleiben. Hinzu kommt, dass leerstehende Wohnungen vielfach an Substanz und Wert verlieren.

Gleichzeitig fehlen diese Wohnungen auf dem Mietmarkt, obwohl gerade in den Ballungsräumen ein erheblicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht. „Wenn Wohnungen über Jahre hinweg leer stehen, weil staatliche Verfahren nicht vorankommen, ist dies nicht nur für die betroffenen Eigentümer ärgerlich. Es ist auch wohnungswirtschaftlich ausgesprochen problematisch“, erklärt Kippes.

Das geltende Mietrecht erschwert eine vorübergehende Vermietung

Eine naheliegende Möglichkeit, solche Leerstände zumindest vorübergehend zu vermeiden, wäre der Abschluss eines befristeten Mietvertrags. Allerdings lässt das

geltende Mietrecht diese Möglichkeit nur unter eng begrenzten Voraussetzungen zu. Nach § 575 BGB ist ein Zeitmietvertrag insbesondere dann zulässig, wenn der Vermieter die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit selbst nutzen möchte, wesentliche bauliche Veränderungen beabsichtigt oder sie anschließend an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will. Dass eine Immobilie wegen eines laufenden Nachlassverfahrens vorübergehend nicht endgültig verwertet werden kann, ist dagegen kein eigenständiger gesetzlicher Befristungsgrund.

Eigentümer stehen damit vor der Entscheidung, entweder einen unbefristeten Mietvertrag abzuschließen oder die Wohnung zunächst leer stehen zu lassen. Die unbefristete Vermietung ist jedoch gerade bei Nachlassimmobilien vielfach keine wirtschaftlich vertretbare Alternative. Soll die Immobilie nach Abschluss des Nachlassverfahrens verkauft werden, kann ein bestehendes Mietverhältnis die Vermarktung erheblich erschweren. Nicht selten müssen bei vermieteten Wohnungen deutliche Preisabschläge gegenüber unvermieteten Objekten hingenommen werden. Diese können schnell im zweistelligen Prozentbereich liegen.

„Für viele Erben und Erbengemeinschaften ist das Risiko einer unbefristeten Vermietung schlicht zu groß. Sie wissen nicht, wann sie über die Immobilie endgültig verfügen können und welche Entscheidungen dann getroffen werden. Unter diesen Umständen ist es wenig überraschend, dass Wohnungen zunächst leer bleiben“, erläutert Kippes.

IVD fordert Ergänzung des § 575 BGB

Der IVD Süd fordert deshalb den Gesetzgeber auf, einen zusätzlichen Befristungsgrund für Wohnraummietverträge zu schaffen. Eine zeitlich begrenzte Vermietung soll künftig auch dann möglich sein, wenn eine Wohnung zu einem Nachlass gehört und ihre endgültige Verwendung aufgrund eines noch laufenden Nachlassverfahrens nicht feststeht. Damit könnten diese Wohnungen während der Übergangszeit vermietet werden, ohne dass befürchtet werden muss, dass eine spätere Verwertung durch ein unbefristetes Mietverhältnis wesentlich erschwert wird.

„Wir brauchen eine gesetzliche Regelung, die es ermöglicht, Nachlassimmobilien für einen überschaubaren Zeitraum zu vermieten. Es geht nicht darum, den Mieterschutz generell einzuschränken. Es geht um einen zusätzlichen, klar abgegrenzten Anwendungsfall für Zeitmietverträge“, betont Kippes. Eine entsprechende Ergänzung des § 575 BGB könnte dazu beitragen, bislang ungenutzte Wohnungen zumindest vorübergehend dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Speziell für Mieter sind befristete Verträge interessant sein

Nach Einschätzung des IVD Süd besteht durchaus eine Nachfrage nach Wohnungen, die nur für einen begrenzten Zeitraum angemietet werden können. Dies gilt beispielsweise für Studierende, Berufspendler, Beschäftigte mit zeitlich begrenzten Arbeitsverträgen oder Menschen, die wegen eines Arbeitsplatzwechsels zunächst eine Übergangslösung benötigen.

„Nicht jeder Mieter sucht eine Wohnung für die nächsten zehn oder zwanzig Jahre. Für manche Interessenten kann eine Mietdauer von sechs, zwölf oder achtzehn Monaten durchaus attraktiv sein. Warum sollte man diesen Menschen die Möglichkeit nehmen, eine ansonsten leerstehende Wohnung vorübergehend zu nutzen?“, fragt Kippes.

Entscheidend sei, dass die Befristung von Anfang an transparent vereinbart werde und beide Vertragsparteien über die zeitlichen Rahmenbedingungen informiert seien. Der IVD Süd sieht deshalb keinen grundsätzlichen Widerspruch zwischen einem wirksamen Mieterschutz und einer zusätzlichen gesetzlichen Befristungsmöglichkeit für Nachlassimmobilien.

Auch die Nachlassgerichte müssen schneller werden

Die geforderte mietrechtliche Änderung kann nach Auffassung des Verbandes allerdings nur einen Teil des Problems lösen. Ebenso wichtig sei es, die Bearbeitungszeiten bei den Nachlassgerichten deutlich zu verkürzen. Dass Immobilien teilweise über Jahre hinweg nicht sinnvoll genutzt oder verwertet werden können, weil entsprechende Verfahren nicht abgeschlossen sind, sei für die Betroffenen kaum hinnehmbar.

Selbst wenn es gelänge, die Dauer solcher Verfahren erheblich zu reduzieren, könnte eine befristete Vermietung während der verbleibenden Übergangszeit sinnvoll sein. „Die Politik beschäftigt sich intensiv mit der Frage, wie zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Dabei sollte sie bitte auch prüfen, wo bestehender Wohnraum aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder staatlicher Verfahrensabläufe nicht genutzt wird“, fordert Kippes.

Wohnungsleerstand vermeiden statt zusätzliche Hindernisse schaffen

Der IVD Süd sieht in einer Erweiterung des § 575 BGB eine vergleichsweise unkomplizierte Möglichkeit, zumindest einen Teil des vermeidbaren Wohnungsleerstands abzubauen. Eine solche Regelung würde keine zusätzlichen öffentlichen Fördermittel erfordern und könnte dazu beitragen, vorhandenen Wohnraum schneller wieder einer Nutzung zuzuführen.

„Es ist widersprüchlich, Eigentümer wegen leerstehender Wohnungen zu kritisieren, ihnen gleichzeitig aber eine vernünftige Möglichkeit zur vorübergehenden Vermietung zu verwehren. Der Gesetzgeber sollte hier endlich handeln“, erklärt Kippes. Der IVD Süd fordert daher zwei konkrete Maßnahmen: eine deutliche Beschleunigung der Nachlassverfahren und die Aufnahme eines zusätzlichen Befristungsgrundes für Nachlassimmobilien in § 575 BGB.

„Jede Wohnung, die während eines langwierigen Nachlassverfahrens vermietet werden kann, statt leer zu stehen, ist ein Gewinn für den Wohnungsmarkt. Hier könnte der Gesetzgeber mit einer gezielten Änderung des Mietrechts einen sinnvollen Beitrag leisten“, so Kippes abschließend.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net

Folgen Sie uns gerne auf [Facebook](#) und [Instagram](#)