

Kündigung der Wohnung:

Was geschieht im Todesfall mit der Mietwohnung?

Geht ein Mietverhältnis automatisch zu Ende, wenn die Mieterin oder der Mieter stirbt? Die Angehörigen von Verstorbenen meinen häufig, dies sei der Fall. Dem ist aber nicht so. Die Erben müssen rechtzeitig kündigen, sonst bezahlen sie noch für lange Zeit den Mietzins.

Ein betagter Mieter ist verstorben. Noch vor wenigen Monaten ist er in eine neue Wohnung eingezogen, die gemäss Mietvertrag erst in zwei Jahren gekündigt werden kann. Müssen seine Erben nun solange den Mietzins bezahlen? Nein, gemäss Artikel 266i OR gibt es beim Tod eines Mieters eine spezielle Kündigungsmöglichkeit, die allen vertraglichen Vereinbarungen vorgeht. Die Erben können mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen. Die gesetzliche Frist beträgt drei Monate für Wohnungen und sechs Monate für Geschäftsräume. Der gesetzliche Termin hängt davon ab, was örtlich ist (siehe: www.mieterverband.ch).

WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch).

Aufgepasst: Die Erben müssen ihr ausserordentliches Kündigungsrecht gemäss Artikel 266i OR sofort ausüben. Ist ein Mieter im Februar verstorben und der nächste ortsübliche Kündigungstermin an 31. Mai, müssen sie also auf diesen kündigen. Sonst verlieren sie ihr Recht und müssen sich an die vertraglichen Kündigungsmöglichkeiten halten. Ist der Tod der Mieterin oder des Mieters kurz vor Beginn der Kündigungsfrist eingetreten, gesteht man den Erben in der Regel eine Bedenkfrist von rund zwei Wochen zu.

Ausserordentliche Kündigung ist kein Muss

Die Erben haben die Wahl. Anstatt ihr ausserordentliches Kündigungsrecht gemäss Art. 266i OR auszuüben, können sie das Mietverhältnis auch unter Einhaltung der im Mietvertrag festgelegten Fristen und Termine kündigen. Zudem haben sie – wie alle Mieterinnen und Mieter, die Möglichkeit, ausserterminlich resp. vorzeitig auszuziehen und einen Nachmieter zu stellen (Art. 264 OR). Damit können sie sich ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist von ihren Pflichten aus dem Mietvertrag befreien. Diese Möglichkeit wird in der Regel dann bedeutsam, wenn der Mietvertrag langfristig nicht kündbar ist und die Erben die ausserordentliche Kündigung gemäss Artikel 226i OR verpasst haben.

Wenn die Wohnung renoviert wird

In der Regel empfiehlt es sich für die Erben, mit dem Vermieter das Gespräch über die Auflösung des Mietverhältnisses zu suchen. Denn wenn der oder die Verstorbene jahrzehntelang in der betreffenden Wohnung gelebt hat, muss diese meistens renoviert werden. Manchmal ist der Vermieter daran interessiert, möglichst bald mit der Renovation zu beginnen, und erklärt sich deshalb zu einer kurzfristigen Auflösung des Mietverhältnisses bereit. Wenn ein Vermieter mit Renovationen beginnt, schulden ihm die Erben des Mieters aber auf keinen Fall mehr Mietzins. Eine solche Aufhebung des Mietvertrags sollte man schriftlich vereinbaren.

Wer muss die Kündigung aussprechen?

Eine Kündigung im Todesfall kann in formeller Hinsicht eine Herausforderung darstellen. Denn gemäss Gesetz bilden die verschiedenen Erben eine Gemeinschaft, die nur einstimmig entscheiden kann. Folglich muss die Kündigung von sämtlichen Erben unterzeichnet sein. Eine Ausnahme gilt, wenn eine einzelne Person zur Vertretung der Erben bevollmächtigt ist.

In Wirklichkeit werden diese Formalitäten oft nicht eingehalten. Immer wieder kommt es vor, dass nur einer von mehreren Nachkommen die Kündigung unterschreibt, ohne über eine entsprechende Vollmacht zu verfügen. Oft gibt es dennoch keine Probleme, weil der Vermieter die Kündigung akzeptiert. Darauf verlassen sollten sich die Erben jedoch nicht.

Hin und wieder gibt es Vermieter, die sich besonders spitzfindig geben. Indem sie etwa erklären, sie akzeptierten die Kündigung der Wohnung des Verstorbenen erst, wenn man ihnen die Erbscheine aller Erben vorlege. Da es einige Monate dauern kann, bis die amtlichen Erbscheine ausgestellt sind, wären die Erben dann lange Zeit nicht handlungsfähig und müssten weiterhin Mietzins bezahlen. Rechtlich gesehen ist das aber Unsinn. Wenn ein Vermieter an der Kündigungsberechtigung der Erben zweifelt, müssen diese im Streitfall unter Umständen zwar tatsächlich der

Mietschlichtungsbehörde oder dem Gericht einen Erbschein vorweisen. Wenn sie das getan haben, wird dann aber rückwirkend festgestellt, dass die seinerzeitige Kündigung gültig war. Der Vermieter kann die Auflösung des Mietverhältnisses nicht hinauszögern, indem sie auf einem Erbschein besteht.

Wer nicht will, wird nicht Erbe

Nach schweizerischem Recht übernehmen die Erben alle Rechte und Pflichten des oder der Verstorbenen. Das heisst, man kann auch Schulden erben. Um sich vor einer überschuldeten Erbschaft zu schützen, können Erben ihr Erbe ausschlagen. Ausschlagende Erben schulden keinen Mietzins für die Wohnung des Verstorbenen. Schlagen sämtliche Erben die Erbschaft aus, hat der Vermieter Pech. Dann wird über den Nachlass der Konkurs eröffnet, wobei sie häufig leer ausgeht.

Eheliche Wohnung nach dem Tod

Kompliziert wird es, wenn ein Verstorbener das Mietobjekt nicht allein gemietet hat. Dann können seine Erben nur kündigen, wenn alle Mitmieterinnen und Mitmieter die Kündigung unterzeichnen. Das gilt sowohl für eine ausserordentliche Kündigung gemäss Artikel 226i OR als auch für eine reguläre Kündigung gemäss Mietvertrag. Handelt es sich um die Wohnung eines Ehepaars, und der überlebende Ehepartner will in der Wohnung bleiben, ist es meistens zweckmässig, nicht zu kündigen. Die übrigen Erben, meistens die Nachkommen, haften in diesem Fall aber zusammen mit dem überlebenden Ehepartner für den Mietzins.

Der Vermieter hat beim Tod einer Mieterin oder eines Mieters kein ausserordentliches Kündigungsrecht. Im Gegenteil, sie kann nicht einmal ohne weiteres regulär kündigen. Ein Beispiel: Der Ehemann ist verstorben, nun kündigt der Vermieter der Witwe. Wenn der Todesfall der Grund für die Kündigung ist, kann die Witwe diese mit guten Erfolgsaussichten als missbräuchlich anfechten. Nicht missbräuchlich ist eine solche Kündigung nur dann, wenn es einen ernsthaften Grund dafür gibt. Etwa wenn die Witwe schwer dement ist und befürchtet werden muss, ohne ihren Ehemann würde sie beispielsweise den Kochherd nicht mehr abstellen oder sonst wie einen Brand verursachen.

(02/2013)