

# Was geschieht im Todesfall mit der Mietwohnung?

## RATGEBER

### Heute zum Thema:

Gesundheit

Stil

Recht

Beziehungen

Geld

**Daheim**

Erziehung

**MIETRECHT** Mein Onkel, dessen einziger Erbe ich bin, ist überraschend gestorben. Er war erst vor kurzem in eine neue Mietwohnung gezogen. Der Mietvertrag ist erstmals nach einem Jahr auf den ortsüblichen Kündigungsstermin kündbar. Erlischt mit dem Tod auch der Mietvertrag, oder muss ich als Erbe den Mietzins tatsächlich bis zum vereinbarten Termin bezahlen?

O. P. in L.

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.

Um sich vor einer überschuldeten Erbschaft zu schützen, können Erben ihr Erbe auch ausschlagen. Ausschlagende Erben schulden keinen Mietzins für die Wohnung des Verstorbenen. Schlagen sämtliche Erben die Erbschaft aus, hat die Vermieterschaft Pech. Dann wird über den Nachlass der Konkurs eröffnet, wobei der Vermieter mangels Aktiven häufig leer ausgeht.

BEAT WICKI

ratgeber@luzernerzeitung.ch

Geschäftsführer Mieterinnen- und

Mieterverband Luzern, [www.mieterverband.ch/lu](http://www.mieterverband.ch/lu)

## ANZEIGE

**M**it dem Tod eines Mieters erlischt der Mietvertrag nicht automatisch. Nach schweizerischem Recht übernehmen die Erben alle Rechte und Pflichten des oder der Verstorbenen. Gemäss Artikel 266i OR haben die Erben aber eine spezielle Kündigungsmöglichkeit, die allen vertraglichen Vereinbarungen, die eine längere Mietdauer vorsehen, vorgeht. Der Mietvertrag ist kündbar auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer. Aber aufgepasst: Die Erben müssen ihr ausserordentliches Kündigungsrecht gemäss Artikel 266i OR sofort ausüben. Sonst verlieren sie ihr Recht und müssen sich an die vertraglichen Kündigungsmöglichkeiten halten.

Fristen und Termine kündigen. Zudem haben sie – wie alle Mieterinnen und Mieter – die Möglichkeit, ausserterminlich bzw. vorzeitig auszuziehen und eine Nachmieterschaft zu stellen (Art. 264 OR). Damit können sie sich ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist von ihren Pflichten aus dem Mietvertrag befreien.

## Kurzantwort

Nach schweizerischem Recht übernehmen die Erben alle Rechte und Pflichten des oder der Verstorbenen. Mit dem Tod eines Mieters erlischt der Mietvertrag nicht automatisch. Gemäss Artikel 266i OR haben die Erben aber eine spezielle Kündigungsmöglichkeit, die allen vertraglichen Vereinbarungen, die eine längere Mietdauer vorsehen, vorgeht. In der Regel muss eine Kündigung von allen Erben unterzeichnet sein.

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.

## Kein Geld bei Renovation

In der Regel empfiehlt es sich für die Erben, mit der Vermieterschaft das Gespräch über die Auflösung des Mietverhältnisses zu suchen. Denn wenn der Verstorbene jahrzehntelang in der betreffenden Wohnung gelebt hat, muss diese meistens renoviert werden. Manchmal ist die Vermieterschaft 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 aber auf keinen Fall mehr Mietzins. Eine solche Aufhebung des Mietvertrags sollte man schriftlich vereinbaren.

Eine Kündigung im Todesfall kann in

## Mehrere Möglichkeiten

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