

Der Tod des Mieters

Eingeschränktes Kündigungsrecht für die Vermieterschaft

Vielfach wird die Meinung vertreten, ein Mietvertrag ende mit dem Tod des Mieters automatisch. Dem ist nicht so. Der Mietvertrag geht vielmehr auf die Erben über. Dieser Umstand kann für den Vermieter zu erheblichen Problemen führen.



Matthias Fricker

Rechtsanwalt
Fricker
Rechtsanwälte,
Wohlen

Mit dem Tod einer Person gehen gemäss Art. 560 ZGB sämtliche Rechte und Pflichten auf ihre Erben über (Universalsukzession). Für den mit einem verstorbenen Mieter abgeschlossenen Mietvertrag bedeutet dies, dass die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die Erben übergehen.

Kündigungsrecht der Erben

Da die Erben sehr oft kein Interesse am Fortbestehen des Mietvertrags haben, räumt ihnen das Gesetz in Art. 266i OR ein ausserordentliches Kündigungsrecht ein. Die Kündigung durch die Erben hat bei Wohn- und Geschäftsräumen schriftlich zu erfolgen. Die Kündigungs-

frist richtet sich nach der Art des Mietobjektes (bei Wohnräumen drei, bei Geschäftsräumen sechs Monate). Ausgesprochen werden kann die Kündigung auf den nächsten gesetzlichen Kündigungstermin. Als gesetzliche Kündigungstermine gelten im Kanton Aargau die ortsüblichen Termine Ende März, Ende Juni und Ende September. Von praktischer Bedeutung ist das Kündigungsrecht der Erben insbesondere dann, wenn im Mietvertrag längere als die gesetzlichen Kündigungsfristen vorgesehen sind. Grundsätzlich ist das ausserordentliche Kündigungsrecht der Mieter verwirkt, wenn sie den ersten gesetzlichen Kündigungstermin nicht nutzen. Jedoch ist ihnen eine angemessene «Überlegungsfrist» einzuräumen, sodass die Kündigung allenfalls auch auf den übernächstmöglichen Termin verschoben wird. Die Dauer der Überlegungsfrist hängt vom Einzelfall ab.

Die Kündigung muss von allen Erben gemeinsam ausgesprochen werden. Ein einzelner Erbe kann nur dann alleine handeln, wenn er über die ausdrückliche oder stillschweigende Zustimmung der übrigen Miterben verfügt. Problematisch wird es daher, wenn nicht alle Erben

bekannt oder erreichbar sind. In solchen Fällen kann die Kündigung durch einzelne Erben unter Umständen im Sinne einer Geschäftsführung ohne Auftrag zulässig sein. Geschäftsführung ohne Auftrag ist zulässig zur Besorgung eines fremden Geschäfts, wenn dieses den Vorteilen und der mutmasslichen Absicht des anderen entspricht (Art. 419 OR). Da der Erbengemeinschaft durch die Weiterführung des Mietvertrags erhebliche Kosten entstehen können, kann die Kündigung sehr wohl im Interesse und zum Vorteil der unbekannteten Miterben sein. Sind sich die Erben bezüglich der Kündigung nicht einig, so kann jeder Erbe bei der zuständigen Behörde (im Kanton Aargau das Präsidium des Zivilgerichts am letzten Wohnort des Erblassers) die Ernennung eines Erbenvertreters verlangen. Der Erbenvertreter muss dann Handlungen, bezüglich welchen sich die Erben nicht einigen können, nach pflichtgemäßem Ermessen vornehmen. Wurde ein Erbschaftsverwalter oder ein Willensvollstrecker ernannt, so steht das Kündigungsrecht diesem zu.

Keine Kündigung bei gemeinsamer Miete

Wenn bei einem Mietvertrag mit mehreren

Niederöst AG
4663 Aarburg
Fon 062 791 41 50
niederost@fganet.ch
www.niederostag.ch


niederöst



Cordula Bärtschi
eidg. dipl. Drechslerin



Michael Niederöst
dipl. Restaurator VSSM



Carolina Frank
Master- + VSSM-Diplom
Konservatorin-Restauratorin

Atelier für Restaurierungen

Mietern einer der Mieter verstirbt, so wird das Mietverhältnis mit dem oder den überlebenden Mitmietern und den Erben des verstorbenen weitergeführt. Es ist umstritten, ob in diesem Falle eine ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 266i OR möglich ist. Mehrheitlich wird dies bejaht. In diesem Fall braucht es für die ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 266i OR also die Zustimmung all dieser Personen.

Nachteil für Vermieter

Im Gegensatz zu den Mietern kann sich der Vermieter nicht auf das ausserordentliche Kündigungsrecht von Art. 266i OR berufen. Er kann jedoch das Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und Termine kündigen. Ist dem Vermieter kein Erbe bekannt, so tritt sehr häufig die Situation ein, dass die Mietzinse nicht mehr bezahlt werden und auch kein Erbe die Wohnung kündigt. Grundsätzlich steht dem Vermieter zwar die Möglichkeit offen, das Mietverhältnis gemäss Art. 257d OR infolge Zahlungsverzugs des Mieters zu kündigen. Er hat dazu eine 30-tägige Zahlungsfrist anzusetzen. Nach unbenutztem Ablauf dieser Frist kann er das Mietverhältnis anschliessend unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen auf Ende jedes Monats kündigen. Die Ansetzung der Zahlungsfrist sowie die Kündigung können sich jedoch als schwierig erweisen, wenn der Vermieter die Erben nicht kennt und daher nicht weiss, an wen er die Kündigung richten soll. Diesbezüglich wird aber in der Lehre die Meinung vertreten, dass es in Anwendung des Vertrauensprinzips möglich sein muss, dass der Vermieter die Kündigung an die ihm letztbekannte Adresse des (verstorbenen Mieters) zustellen darf.

Schwierige Ausweisung

Ist die Wohnung nach Ablauf des Mietverhältnisses nicht geräumt – wovon auszugehen ist, wenn keine Mieter bekannt sind –, so steht der Vermieter bereits vor dem nächsten Problem. Er darf die Wohnung nämlich nicht eigenmächtig räumen und das Mobiliar entsorgen, da er sich mit einem solchen Verhalten strafbar machen würde. Vielmehr müsste der Vermieter die Ausweisung verlangen. Diese kann er jedoch nicht durchsetzen, weil die auszuweisende Person (die Erben) ja eben gerade nicht bekannt

sind. In solchen Fällen muss daher von der zuständigen Behörde (Kanton AG Präsidium des Zivilgerichts) ein Erbschaftsverwalter eingesetzt werden, der zur Prozessführung für den Nachlass aktiv- und passivlegitimiert ist. Eine weitere Möglichkeit des Vermieters besteht darin, bei einer bestehenden Ungewissheit über die Erben oder deren Bonität innert dreier Monate nach dem Tod des Erblassers die amtliche Liquidation der Erbschaft zu verlangen (Art. 594 ZGB). Voraussetzung dazu ist jedoch, dass er zuerst alle ihm bekannten Erben unter Ansetzung einer angemessenen Frist auffordert, seine Forderung zu befriedigen oder sicherzustellen. Ebenfalls hat er gegenüber den bekannten Erben die amtliche Liquidation anzudrohen.

Ausschlagung der Erbschaft

Ebenfalls zur amtlichen Liquidation durch das Konkursamt kommt es, wenn sämtliche Erben die Erbschaft ausschlagen oder diese überschuldet ist (Art. 573 ZGB). Im Rahmen der konkursamtlichen Liquidation des Nachlasses hat der Vermieter seine Forderung aus dem Mietverhältnis geltend zu machen. Nachteilig für den Vermieter ist in diesem Zusammenhang insbesondere, dass es einige Zeit dauern kann, bis die Erben ermittelt sind und klar ist, ob diese das Erbe überhaupt annehmen. Auch die konkursamtliche Liquidation nimmt einige Zeit in Anspruch. In dieser Zeit kann der Vermieter unter Umständen nicht frei über das Mietobjekt verfügen.

Ein möglicher Ausweg – teilweise

Die oberwähnten Schwierigkeiten könnten unter Umständen zumindest teilweise vermieden werden, wenn die Parteien beim Vertragsabschluss vereinbaren, dass das Mietverhältnis mit dem Tod des Mieters beendet wird. Das Mietverhältnis endet dann automatisch ohne Kündigung. Das Problem der Räumung des Mietobjektes bzw. der Ausweisung ist aber auch in diesem Fall nicht gelöst.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Tod eines Mieters den Vermieter vor erhebliche Schwierigkeiten stellen kann. Vor allem wenn keine Erben bekannt sind, bedarf es eines erheblichen Aufwands des Vermieters, bis er wieder frei über das Mietobjekt verfügen kann.



Eifach choinegüxle!

Matratzen & Co.

Ursache der meisten Rückenprobleme sind durchgelegene **Matratzen** bzw. ermüdete **Lattenroste**. Leider ermüden heutzutage die meisten Schlafsysteme bereits nach kurzer Zeit. Eine gute Schlafunterlage soll Ihren kostbaren Rücken auf Dauer gut stützen.

Deshalb stellen wir selber Matratzen her und garantieren zu super Preisen währschafte Materialien und Langlebigkeit! Ihre Betten KÜNG-Schlafberater zeigen gerne die optimale Lösung für Sie!



Duvets und Kissen

Herstellung vor Ort, alle Grössen, Eigenfabrikationspreise - gleich mitnehmen!

Bettfedernreinigung Bettwaren für Allergiker



EINFACH NATÜRLICH
Ausstellung mit wunderschönen
Betten und Möbel in Massivholz

Herzlich willkommen!

BETTEN KÜNG

Unterdorfstrasse 3 | 5612 Villmergen
Tel. 056 621 82 42
www.betten-kueng.ch