

# Wohnungsauflösung

## Vorgehen im Todesfall

### Grundsätze

Der Tod des Mieters beendet das Mietverhältnis in der Regel nicht. Die Erben übernehmen die Rechte und Pflichten der verstorbenen Person und führen das Mietverhältnis fort (Art. 560 ZGB). Stirbt bei einer gemeinsamen Miete ein Mitmieter, wird das Mietverhältnis einerseits mit dem überlebenden Mieter und andererseits mit den Erben des verstorbenen Mieters weitergeführt.

Muss die Wohnung durch die Erben oder die Angehörigen aufgelöst werden, ist folgende Vorgehensweise zu beachten:

- Beim Tod des Mieters können nur dessen Erben und nicht mehr der Vermieter entscheiden, ob das Mietverhältnis fortgesetzt wird.
- Sofort schriftliche Kündigung per Einschreiben an den Vermieter senden. Die Kündigung muss von sämtlichen Erben ausgesprochen werden, andernfalls ist sie nichtig (Art. 653 Abs. 2 ZGB).

(Beispiel: Ist der Todestag während des Monats, muss die Kündigung bis Ende des Monats beim Vermieter eintreffen.)

- Es tritt die gesetzliche Kündigungsfrist in Kraft. (Art. 266i OR)
- Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Voraus auf Ende jeden Monats. Es gilt also nicht die eventuell vertraglich anders lautende Kündigungsfrist.
- Sollte im Mietvertrag festgehalten sein, dass bei Tod des Mieters das Mietverhältnis erlischt, erübrigt sich die Kündigung der einen oder anderen Partei.
- Bei Ausschlagung der Erbschaft wird das Mietverhältnis durch die Erbschaftsverwaltung übernommen. Die Vermieterschaft ist nicht berechtigt das Mietverhältnis wegen des Todes vorzeitig zu beenden.

### Auszug aus dem Mietrecht

Art. 266i OR

Stirbt der Mieter, so können seine Erben mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen.