

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Rechtsanwälte, Dezember 2018

Klientenfrage: Auf welchen Termin hin kann ich die Mietwohnung meiner verstorbenen Mutter kündigen?

Angehörige von Verstorbenen gehen regelmässig davon aus, dass ein Wohnungsmietvertrag mit dem Tod des Mieters automatisch endet. Dies ist jedoch nicht der Fall. Die Erben müssen kündigen.



Das Gesetz sieht beim Tod des Mieters eine spezielle, ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit vor. Seine Erben können mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, selbst wenn der Mietvertrag erst eine spätere Kündigung zulässt (Art. 266i Obligationenrecht, [OR](#)).

Die gesetzlichen Fristen und Termine sind ebenfalls im OR geregelt. Bei der Miete von Wohnungen können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen (Art. 266c OR). Bei Geschäftsräumen beträgt die Frist sechs Monate (Art. 266d OR).

Hier stellt sich für die Angehörigen nun die Frage, was "ortsüblich" bedeutet. Die Ortsüblichkeit kann bei der [Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht](#) in Erfahrung gebracht werden. Je nach Bezirk können andere Termine ortsüblich sein. In einigen

Bezirken gilt jedes Ende eines Monats (ausser 31. Dezember) als ortsüblich, in anderen nur der 31. März, der 30. Juni und der 30. September (z.B. Bezirk Aarau).

Die Angehörigen müssen beachten, dass die Ausübung des ausserordentlichen Kündigungsrechts sofort - unter Berücksichtigung einer kurzen Überlegungsfrist von rund 14 Tagen - erfolgen muss. Das bedeutet, dass unmittelbar nach dem Tod des Angehörigen unter Einhaltung der gesetzlichen Frist von drei Monaten auf den nächstmöglichen, ortsüblichen Termin gekündigt werden muss. Andernfalls verfällt das Recht auf eine ausserordentliche Kündigung, und es gelten wieder die vertraglichen Kündigungsmöglichkeiten.

Grundsätzlich muss das ausserordentliche Kündigungsrecht von allen Erben gemeinsam, von einem Erbenvertreter, einem Willensvollstrecker oder Erbschaftsverwalter ausgeübt werden (BGE 125 III 219 E. 1d). Gestützt auf die gesetzlichen Bestimmungen über die Geschäftsführung ohne Auftrag (Art. 419 ff. OR) sollte allerdings auch die Kündigung durch einen Erben allein gültig sein, wenn sich beispielsweise die Erbenermittlung als zu schwierig erweist.

Die ausserordentliche Kündigung nach Art. 266i OR ist für die Angehörigen kein Muss. Sie können den Mietvertrag auch beibehalten. Üben sie ihr ausserordentliches Kündigungsrecht nicht aus, verbleiben ihnen die vom verstorbenen Mieter vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen und -termine. Es steht den Angehörigen zudem offen, sich aus ihren Pflichten aus dem Mietvertrag ausserhalb der Kündigungsfrist bzw. eines Kündigungstermins zu befreien, indem sie eine Nachmeterschaft suchen (Art. 264 OR).

Der Vermieterschaft steht das ausserordentliche Kündigungsrecht im Übrigen beim Tod des Mieters nicht zu. Sie muss sich an die vertraglichen Fristen bzw. Termine halten.

Im Falle unserer Klientenfrage starb die Mutter am 6. Juni 2018. Sie lebte in Aarau. Unsere Klientin konnte daher das Mietverhältnis bis ca. 20. Juni 2018 per Ende September 2018 kündigen.