

Was gilt beim Tod eines Wohnungsmieters?

Von RA Urs Schuppisser

Mietverträge sind in der Regel unbefristet. Verstirbt ein Mieter, tritt keine automatische Beendigung ein. Beides zusammen, ergänzt durch die Unvorhersehbarkeit der Zukunft bringt es mit sich, dass Mieter gelegentlich versterben, ohne die Gelegenheit gehabt zu haben, sich um eine ordnungsgemäße Kündigung und Abgabe ihrer Wohnung zu kümmern.

Nach der grundsätzlichen Konzeption des Gesetzgebers treten im Falle des Todes eines Mieters dessen Erben an seine Stelle und übernehmen im Rahmen der Universalsukzession dessen Rechte und Pflichten und treten damit auch die Stellung als Mieter ein.

Diesen obliegt es in der Folge, über die Fortführung oder Kündigung des Mietvertrags zu entscheiden, wobei das letztere zumindest statistisch betrachtet, wesentlich häufiger sein dürfte.

Einige Schwierigkeiten kommen in der Realität hinzu. Einerseits die Schwierigkeit der Erbengemeinschaft, nur einstimmig Entscheide fällen zu können. Anderseits die oftmals bestehende Unklarheit über die Identität der Erben.

Die Möglichkeit, eine Erbschaft ausschlagen zu können und der Umstand, dass sich die gesetzlichen oder eingesetzten Erben naturgemäß immer dann schwertun, ein Erbe anzutreten, wenn kaum Aktiven vorhanden sind, kommt hinzu.

Es ergibt sich daraus gelegentlich, dass ein Vermieter sich mit der Situation konfrontiert sieht, dass ein Mieter verstorben ist und keine Erben greifbar wären, die für dessen Nachlass handeln können oder wollen.

Für den Fall des Todes des Mieters gesteht das Gesetz seinen Miethaltern in Art. 266i OR die Möglichkeit zur ausserordentlichen Kündigung auf den nächsten gesetzlichen Kündigungstermin zu. Das sind bei Wohnräumen drei Monate auf den nächsten ortsüblichen Termin. Diese Option ist allerdings innert kurzer Überlegungsfrist auszuüben, ansonsten verfällt sie.

Stimmt der Vermieter einer vorzeitigen Auflösung nicht zu, so bleibt den Erben eines Wohnungsmietvertrags bloss noch die vorzeitige Rückgabe mit Stellung eines Nachmieters oder der Versuch einer Kündigung aus wichtigem Grund, was aber nicht immer leicht sein dürfte.

Der Vermieter seinerseits hat keine Möglichkeit zur im Übrigen voraussetzungslosen ausserordentlichen Kündigung analog zu **Art. 266i OR**. Immerhin dürfte in vielen Fällen die Weiterführung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar sein und damit einen Grund für eine ausserordentliche Kündigung gemäß **Art. 266g OR** begründen. Auch eine Möglichkeit zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs dürfte in vielen praktischen Fällen Anwendung finden.

Zu beachten ist aber, dass in jenen Fällen, in welchen der Tod eines Mieters dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile bereitet, eine Kündigung gemäß **Art. 271a Abs. 1 lit. f OR** anfechtbar sein dürfte.

Ob für den Vermieter mit der personellen Situation auf Mieterseite wesentliche Nachteile verbunden sind, dürfte insbesondere dann diskutabel sein, wenn die verbleibenden oder

nachrückenden Mieter zwar willens sind, das Mietverhältnis weiterzuführen deren Zahlungsfähigkeit aber nicht zweifelsfrei gegeben ist.

Vom Gesetz gar nicht explizit geregelt ist der Fall, dass ein Mieter verstirbt, ohne dass ein bekannter Mieter existieren würde, der sich gegebenenfalls um die Räumung einer nun unbewohnten Wohnung kümmern würde. Dieser Fall dürfte in der Praxis gar nicht so selten sein, gerade wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit Erben vorhanden sind, die aber im Ausland leben und nur schwer und mit Verzögerung eruiert und kontaktiert werden können.

In solchen Fällen ist zu empfehlen, gemäss den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag zu verfahren und im objektiv bestmöglichen Interesse der Erben zu handeln.

Dabei dürfte es sich empfehlen, erst nach erfolglosen Versuchen, die Erben zu erreichen, zu handeln und dabei möglichst eine Amtsperson beizuziehen. Auf jeden Fall ist das Vorgehen genau zu dokumentieren und es ist zu vermeiden, die Wohnung allein zu betreten.

Wie lange allenfalls geräumte Möbel und sonstige Gegenstände aufzubewahren sind, hängt von den Umständen ab und dürfte sich kaum verallgemeinern lassen. Ist das Wohnungsinventar nicht als wertlos zu betrachten, sondern ein Erlös realisierbar, so spricht nichts dagegen, diesen Weg zu gehen.

Die Kosten einer in guten Treuen erfolgten Räumung und Entsorgung gehören zu den Kosten, welche allenfalls später auftauchende Erben zu tragen haben. **Art. 422 OR Abs.** sagt dazu: «Wenn die Übernahme einer Geschäftsbesorgung durch das Interesse des Geschäftsherrn geboten war, so ist dieser verpflichtet, dem Geschäftsführer alle Verwendungen, die notwendig oder nützlich und den Verhältnissen angemessen waren, samt Zinsen zu ersetzen und ihn in demselben Masse von den übernommenen Verbindlichkeiten zu befreien sowie für anderen Schaden ihm nach Ermessen des Richters Ersatz zu leisten.»

Sind keine Erben eruierbar, welche nicht ausschlagen und ist der Nachlass im Wesentlichen wertlos, so wird der Vermieter letztlich auf seinen Kosten sitzen bleiben, das ist letztlich nicht zu vermeiden.

Will ein Vermieter erreichen, dass die Phase der Ungewissheit nach dem Tod eines Mieters länger andauert als nötig, so ist grundsätzlich durchaus denkbar, eine durch den Todesfall ausgelöste automatische Beendigung des Mietverhältnisses zu vereinbaren. Dies verkürzt zumindest die Frist, während welcher ein Vermieter allenfalls an das ungeachtet des Versterbens des Mieters weiterlaufende Mietverhältnis gebunden ist. Je nach Situation kann dies durchaus sinnvoll sein.