

Zeitschrift: Wohnen
Band: 80 (2005)
Heft: 10

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 19.11.2024

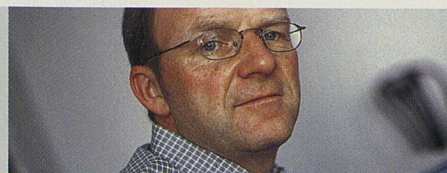
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Schriftliche Anfragen an:

SVW
 Rechtsdienst
 Bucheggstrasse 109
 8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:

044/362 42 40
 Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
 ruedi.schoch@svw.ch
 salome.zimmermann@svw.ch



Ruedi Schoch

Was geschieht beim Tod eines Mieters und Genossenschafters?

Todesfälle sind nicht nur für die Angehörigen ein schwerer Verlust. Auch in kleineren und mittleren Wohnbaugenossenschaften, wo man sich persönlich kennt, ist die Bestürzung oft gross. Bei aller Betroffenheit haben jedoch Vorstand oder Verwaltung auch eine Reihe juristischer Fragen zu lösen, die es sachlich korrekt und rasch an die Hand zu nehmen gilt. Erschwerend: Genossenschafts- und Mietrecht sehen teils unterschiedliche Lösungen vor.

Bei einem Todesfall sollte die Verwaltung erst einmal die Genossenschaftsstatuten konsultieren: Enthalten diese keine spezielle Regelung zum Tod eines Mitglieds, so erlischt gemäss Genossenschaftsrecht die Mitgliedschaft mit dem Ableben des Genossenschafters. Die Statuten können jedoch auch bestimmen, dass die Erben automatisch Mitglieder der Genossenschaft werden. Manche Statuten schreiben dagegen vor, dass die Erben oder einer der Erben auf schriftliches Begehren hin an die Stelle des verstorbenen Genossenschafters treten und als Mitglied anerkannt werden müssen.¹ Häufig findet sich auch eine Bestimmung, dass der im gleichen Haushalt lebende Ehe- oder Lebenspartner die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls den Mietvertrag übernehmen kann.² Gemäss einer solchen Statutenbestimmung wird der überlebende Ehepartner automatisch Mitglied der Genossenschaft.

MITGLIEDSCHAFT DER ERBEN UND EhePARTNER.

Oft stellt sich die Frage, ob die Genossenschaft zur Annahme oder Ablehnung einer solch neuen «vererbten» Mitgliedschaft berechtigt ist. Diese ist je nach Statutenbestim-

mung schwierig zu beantworten. Der Wortlaut des Gesetzes schliesst eigentlich eine Ablehnung aus. Andererseits könnte die Genossenschaft einen ihr unliebsamen Erben nach dem Übergang der Mitgliedschaft ja aus wichtigen Gründen wieder ausschliessen, weshalb ihr auch die Möglichkeit zugestanden werden soll, ihn gar nicht erst aufzunehmen.

Gestützt auf die bereits erwähnte Bestimmung wird dagegen ein Ehepartner automatisch Mitglied, wenn er zum Zeitpunkt des Todes noch mit dem verstorbenen Genossenschaftsmitglied zusammengelebt hat. Dies gilt nicht für Ehepartner oder Kinder, die nicht mehr im gleichen Haushalt mit der verstorbenen Person gewohnt haben. Häufig dürfte es auch vorkommen, dass ein im gleichen Haushalt wohnender Lebenspartner Mitglied werden kann. Dieser muss aber nachweisen, dass er Erbe des verstorbenen Genossenschafters ist. Gestützt auf das neue Bundesgesetz über die registrierte Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare könnte auch ein eingetragener

Partner die Mitgliedschaft übernehmen, sofern dies in den Statuten so festgehalten ist. Selbstverständlich ist in Wohnbaugenossenschaften, dass das neue Mitglied die entsprechenden Anteilscheine ebenfalls einzuzahlen hat, sofern diese nicht automatisch übergehen.

MIETRECHTLICHE ASPEKTE. Die Meinung, der Tod eines Mieters löse dessen Mietverhältnis automatisch auf, ist zwar weit verbreitet, aber falsch. Bei einem Todesfall gehen die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis auf die Erben des verstorbenen Mieters über.³ Möglich wäre selbstverständlich, dass die Parteien beim Abschluss des Mietvertrags bereits vereinbaren, dass der Tod des Mieters das Mietverhältnis auflöst. Eine solche Regelung ist zulässig, jedoch äusserst selten.

Das Gesetz hält in Art. 266i OR fest, dass die Erben das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten rechtmässigen Termin kündigen können. Die Frist beträgt bei Woh-



nungsmieten drei Monate, bei Geschäftsmieten sechs Monate.⁴ Mit den gesetzlichen Terminen sind die jeweils ortsüblichen Termine gemeint. Auch wenn verschiedene Mietverträge heute als Kündigungstermin jedes Monatsende mit Ausnahme von Ende Dezember vorsehen, gelten als ortsüblich nach wie vor häufig nur die Termine Ende März, Ende Juni und Ende September. Im Einzelfall ist bei der zuständigen Schlichtungsbehörde die Frage der lokalen Ortsüblichkeit abzuklären. Die Broschüre «Daten und Adressen zum Mietrecht», Ausgabe 2005, herausgegeben vom Verlag Kurse und Seminare zum Mietrecht, gibt zudem Aufschluss über die Ortsüblichkeit in der ganzen Schweiz.⁵

ERBEN MÜSSEN KÜNDIGEN. Im Normalfall des unbefristeten Mietverhältnisses «hilft» die gesetzliche Bestimmung den Erben nicht viel, da Mietverträge mit einer Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten selten sind und in den Mietverträgen meist ohnehin die ortsüblichen Kündigungstermine vereinbart werden. Wie sieht es aber bei befristeten Mietverhältnissen oder solchen mit einer festen Vertragsdauer aus? In diesen Fällen hätte ja der verstorbene Mieter keine Kündigungsmöglichkeit gehabt. Die Erben jedoch können mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten auf den nächsten ortsüblichen Termin kündigen. Trotz einer anderslautenden vertraglichen Bestimmung müssen sie diese nicht einhalten und werden dem Vermieter gegenüber auch nicht schadenersatzpflichtig.

Für die Erben ist es wichtig zu wissen, dass sie den Mietvertrag grundsätzlich auf den nächsten ordentlichen Termin kündigen müssen. Erfolgt keine Kündigung, so kann die Genossenschaft davon ausgehen, dass die Erben das Mietverhältnis weiterführen möchten. Stirbt ein Mieter relativ kurz vor dem erstmöglichen Kündigungstag, so räumt die Praxis den Erben eine angemessene Überlegungsfrist ein. Es wäre ja äusserst stossend, wenn die Hinterbliebenen als erstes umgehend die Wohnung kündigen müssten. Eine Überlegungsfrist von zwei bis drei Wochen dürfte angemessen sein.⁶ Ebenfalls fälschlicherweise sehr verbreitet ist die Auffassung, dass beim Tod des Mieters auch der Vermieter eine ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit im Sinne von Art. 266i OR habe. Das Gesetz spricht diese Möglichkeit klar und eindeutig nur der Mieterseite zu.

RECHTZEITIG HANDELN. Trotz der schwierigen persönlichen Situation im Umfeld des verstorbenen Mieters ist der Genossenschaft als Vermieterin zu raten, aktiv zu werden und nicht einfach auf die Handlungen der Erben zu warten. Selbstverständlich ist dabei immer mit der notwendigen Rücksichtnahme vorzugehen. Soll nämlich der Mietvertrag auf den Ehepartner oder einen anderen einzelnen Er-

ben übertragen werden, so hat dies schriftlich und mit Zustimmung der Erbengemeinschaft zu erfolgen. Unterlässt die Genossenschaft dies, kann dies gravierende Folgen haben. So sind dem Rechtsdienst Fälle bekannt, bei denen Jahre später nach einer Kündigung seitens des Vermieters im Ausweisungsverfahren geltend gemacht wurde, diese Kündigung sei an die falsche Person gerichtet worden, weil nach wie vor die gesamte Erbengemeinschaft Partei des Mietvertrags sei.

Es kommt auch vor, dass bei einem Todesfall keine Erben vorhanden oder bekannt sind. In diesem Fall hat sich die Verwaltung möglichst umgehend mit der zuständigen Behörde in Verbindung zu setzen. Je nach Kanton ist dies das Erbschaftsamt oder die Vormundschaftsbehörde. Mit diesen Ämtern sind die notwendigen Vorkehrungen wie die Räumung, die Einlagerung der Gegenstände und allenfalls der Weitervermietungszeitpunkt zu koordinieren. Schlagen alle Erben die Erbschaft aus, so fällt das Mietverhältnis in die Liquidation durch das Konkursamt. Da derartige Liquidationen längere Zeit dauern können, ist es ratsam, mit der zuständigen Behörde sofort in Kontakt zu treten.

EINE WOHNUNG FÜR DIE ERBEN? Relativ häufig gelangen Genossenschaften mit der Frage an den Rechtsdienst, ob sie einen Erben, beispielsweise einen Enkel des verstorbenen Genossenschafters, als Mieter zwingend übernehmen müssen oder ob sie die Wohnung nach den eigenen Richtlinien anderweitig vermieten können. Diese Frage ist ebenfalls in genossenschaftlicher und mietrechtlicher Hinsicht zu beurteilen. Genossenschaftsrechtlich bleibt abzuklären, auf welche Person die Mitgliedschaft des Verstorbenen allenfalls übergegangen ist. Ist ein Erbe aufgrund einer Statutenbestimmung Mitglied geworden, so hat er auch einen Anspruch darauf, eine Wohnung der Genossenschaft zu mieten. Dabei kann die Genossenschaft allerdings ihre Vermietungsrichtlinien geltend machen. So kann es zum Beispiel nicht angehen, dass ein Erbe als Einzelperson eine Vier- oder Fünfzimmerwohnung mietet. Der Anspruch auf eine Wohnung besteht zudem nur ganz grundsätzlich und nicht für eine bestimmte Wohnung.

Die Musterstatuten des SVW sehen diesbezüglich vor, dass der Ehepartner sowohl die Mitgliedschaft als auch den Mietvertrag übernehmen kann. Dies macht auch Sinn, hat doch der Ehepartner zusammen mit dem verstorbenen Genossenschaftsmitglied in der Wohnung gelebt und der Überlebende soll nun nicht auch noch die Wohnung verlassen müssen. Andere Personen haben aufgrund dieser Formulierung weder einen genossenschafts- noch einen mietrechtlichen Anspruch. Zu beachten ist auch, dass ein Erbe auch mit Einverständnis aller anderen Erben nicht ge-

In Kürze

Die neuen Mietverträge sind Ende Oktober da!

Die Mietverträge für Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern sind überarbeitet und neu gestaltet worden. Sie können ab Ende Oktober auch auf einer CD gekauft werden. Diese enthält zudem einen speziellen Vertrag für Wohnungen, die den besonderen Bestimmungen von Stadt und Kanton Zürich unterstehen, sowie für WEG-Wohnungen. Auf der CD finden Baugenossenschaften viele weitere wertvolle Informationen, so auch zu den gängigen Liegenschaftsbewirtschaftungsprogrammen.

Der SVW-Rechtsdienst wird sein neuestes Produkt an der Geschäftsführerkonferenz vom 8. November 2005 in Zürich und an den Präsidentenkonferenzen der Sektionen vorstellen. Mehr zu den neuen Mietverträgen ist ausserdem im Rechtsbeitrag in der Novemberausgabe von *wohnen* nachzulesen.

gen den Willen der Genossenschaft Mieter werden kann. Will die Genossenschaft mit einem Erben keinen Mietvertrag eingehen, weil sie mit ihm zum Beispiel bereits schlechte Erfahrungen gemacht hat, so hat sie den Mietvertrag mit der Erbengemeinschaft zu kündigen, selbstverständlich mittels amtlichem Formular und unter Einhaltung der vertraglichen Fristen und Termine. Den Erben steht ihrerseits die Möglichkeit offen, diese Kündigung anzufechten. Es müssten allerdings ganz besondere Umstände vorliegen, damit die Kündigung unter dem Aspekt der Missbräuchlichkeit aufgehoben werden könnte. Zum Beispiel ein Erstreckungsanspruch der Erbengemeinschaft oder eines einzelnen Erben.

KNACKNUSS SCHLUSSABRECHNUNG. Bei Todesfällen ergeben sich auch häufig Fragen zu den finanziellen Aspekten. Dabei ist klar festzuhalten, dass die laufenden Mietzinse bis zum Ende der vertraglichen Mietdauer oder derjenigen nach Art. 266i OR mögliche Kosten für ausserordentliche Instandstellungsarbeiten und Saldi aus den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen an die Erben übergehen. Selbstverständlich können derartige Forderungen ebenfalls mit dem Genossenschaftskapital des Verstorbenen verrechnet werden.

¹ vgl. Art. 847 Abs. 1 bis 3 OR

² vgl. dazu auch Art. 10 der Musterstatuten für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, Zürich 2003, SVW-Bestell-Nr. 5

³ gemäss Art. 560 ZGB, der sog. Universalsukzession

⁴ vgl. dazu Art. 266c und 266d OR

⁵ vgl. auch www.mietrecht.ch

⁶ vgl. dazu auch Higi, Zürcher Kommentar zum Mietrecht, Zürich 1995, Note 34ff zu Art. 266i OR, der als Faustregel von zwei Wochen ausgeht