



BESTATTUNG
POMPES
FUNÈBRES

*Mein Vater ist
verstorben. Wie kann
ich seine Wohnung so
schnell wie möglich
kündigen?*

**GEMÄSS ART. 266 I OR HABEN SIE IM
TODESFALL EINE AUSSERORDENTLICHE
KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEIT**

Sie können das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, auch wenn der Mietvertrag erst eine spätere Kündigung zulässt.

Die gesetzliche Frist beträgt bei Wohnungen drei und bei Geschäftsräumen sechs Monate.

Der gesetzliche Termin ist der ortsübliche.

Unter Umständen lässt der Mietvertrag aber eine raschere Kündigung zu als Art. 266i OR, etwa in der Stadt Zürich, wo es nur zwei ortsübliche Kündigungstermine pro Jahr gibt. Dann können Sie gestützt auf die vertraglichen Kündigungsfristen und –termine kündigen.

Weiter haben Sie die Möglichkeit, dem Vermieter Nachmieter vorzuschlagen. Dann müssen Sie nicht einmal die dreimonatige Kündigungsfrist einhalten.

**EIN MIETVERHÄLTNISS ERLÖSCHT NICHT
AUTOMATISCH, WENN DER MIETER STIRBT.**

Wichtig ist zu wissen: Ein Mietverhältnis erlischt nicht automatisch, wenn der Mieter stirbt. Die Erben müssen kündigen. Und zwar müssten das grundsätzlich alle Erben gemeinsam tun.

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.

*Mon père est décédé.
Comment puis-je
résilier son
appartement le plus
rapidement possible ?*

**SELON L'ART. 266 I CC, EN CAS DE DÉCÈS
VOUS AVEZ UN DROIT DE RÉSILIATION
EXTRAORDINAIRE**

Vous pouvez résilier le contrat de location en observant le délai de congé légal pour le prochain délai légal, même si le contrat de location permet une résiliation ultérieure.

Le délai légal est de trois mois pour les appartements et de six mois pour les locaux commerciaux.

Le terme légal est fixé par l'usage local.

Dans certaines circonstances, le contrat de location permet toutefois une résiliation plus rapide que l'article 266i CC, par exemple à Zurich, où il n'y a que deux dates de résiliation par an selon l'usage local. Vous pouvez alors résilier le contrat sur la base des délais et des dates de préavis contractuels.

En outre, vous avez la possibilité de proposer de nouveaux locataires au propriétaire. Dans ce cas, vous n'aurez même pas à respecter le délai de préavis de trois mois.

**UN BAIL NE PREND PAS AUTOMATIQUEMENT
FIN AU DÉCÈS DU LOCATAIRE.**

Il est important de savoir qu'un contrat de location ne prend pas automatiquement fin au décès du locataire. Les héritiers doivent le résilier. En principe, tous les héritiers devraient le faire ensemble.

Sur la base des dispositions légales relatives à la gestion sans mandat (art. 419 ss CC), la résiliation par un héritier seul devrait toutefois également être valable.