

Fristen und Termine:

Ausserordentliche Kündigung: Eigenbedarf

Es wird unterschieden zwischen ordentlichen Kündigungen und ausserordentlichen Kündigungen, bei denen immer eine besondere Voraussetzung vorliegen muss. Dieses Merkblatt behandelt Fristen und Termine im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Kündigung nach Eigentumswechsel wegen Eigenbedarfs der Vermieterschaft.

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

Voraussetzung

Macht die neue Eigentümerschaft dringenden Eigenbedarf (für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte) geltend, so kann sie das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist auf den nächsten gesetzlichen Kündigungstermin kündigen (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR¹). Die Handänderung muss bereits im Grundbuch eingetragen sein.

BEISPIEL

Eigentum wird angetreten	z.B. am 3. August
Kündigung muss spätestens bei der Mieterschaft sein	z.B. am 30. September
Kündigungsfrist läuft	mindestens 3 Monate
Kündigungstermin	31. Dez.; gesetzlicher Termin

Anfechtung

Die Mieterschaft kann die Kündigung innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Die Kündigung kann erstreckt werden.

HINWEIS

BEIM EIGENTUMSWECHSEL GEHT DER VERTRAG AUF DEN NEUEN EIGENTÜMER ÜBER. KÜNDIGT DER NEUE EIGENTÜMER FRÜHER, ALS DIES DER MIETVERTRAG GESTATTET HÄTTE, SO HAFTET DER ALTE EIGENTÜMER (VERÄUSSERER) GEGENÜBER DER MIETERSCHAFT FÜR ALLEN DARAUS ENTSTEHENDEN SCHADEN (ART. 261 ABS. 3 OR).

Weitergehende schriftliche Unterlagen

Ratgeber:

"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch

¹ Art. 261 OR

¹ Veräussert der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrags oder wird sie ihm in einem Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen, so geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über.

² Der neue Eigentümer kann jedoch:

a. bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend macht;
b. bei einer anderen Sache das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn der Vertrag keine frühere Auflösung ermöglicht.

³ Kündigt der neue Eigentümer früher, als es der Vertrag mit dem bisherigen Vermieter gestattet hätte, so haftet dieser dem Mieter für allen daraus entstehenden Schaden.

⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Enteignung.