

Checkliste „Vorbereitung auf die Schlichtungsverhandlung“:

Anfechtung einer Vermieterkündigung / Erstreckung verlangen

Ihnen wurde gekündigt. Sie haben diese Kündigung innert 30 Tagen bei der zuständigen Schlichtungsbehörde angefochten. Nun haben Sie eine Vorladung der Schlichtungsbehörde erhalten.

Bereiten Sie sich gut auf die Schlichtungsverhandlung vor. Machen Sie sich einige Notizen und beschaffen Sie allfällige Beweisunterlagen (s. unten).

Zuerst die für die Kündigung massgebenden Bestimmungen des Obligationenrechts (OR):

Art. 271
A. Anfechtbarkeit der Kündigung
I. Im Allgemeinen
¹ Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.
² Die Kündigung muss auf Verlangen begründet werden.

Art. 271a
II. Kündigung durch den Vermieter
¹ Die Kündigung durch den Vermieter ist insbesondere anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird:
a. weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
b. weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will;
c. allein um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen;
d. während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, ausser wenn der Mieter das Verfahren missbräuchlich eingeleitet hat;
e. vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem der Vermieter:
1. zu einem erheblichen Teil unterlegen ist;
2. eine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt hat;
3. auf die Anrufung des Richters verzichtet hat;
4. mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonstwie geeinigt hat;
f. wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen.
² Absatz 1 Buchstabe e ist auch anwendbar, wenn der Mieter durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat.
³ Absatz 1 Buchstaben d und e sind nicht anwendbar bei Kündigungen:
a. wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte;
b. wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d);
c. wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f Abs. 3 und 4);
d. infolge Veräusserung der Sache (Art. 261);
e. aus wichtigen Gründen (Art. 266g);
f. wegen Konkurs des Mieters (Art. 266h).

Art. 272
B. Erstreckung des Mietverhältnisses
I. Anspruch des Mieters
¹ Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre.
² Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde insbesondere:
a. die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrags;
b. die Dauer des Mietverhältnisses;
c. die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten;
d. einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs;
e. die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume.
³ Verlangt der Mieter eine zweite Erstreckung, so berücksichtigt die zuständige Behörde auch, ob er zur Abwendung der Härte alles unternommen hat, was ihm zuzumuten war.

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

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

II. Ausschluss der Erstreckung	<p>Art. 272a</p> <p>¹ Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei Kündigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d); b. wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f Abs. 3 und 4); c. wegen Konkurs des Mieters (Art. 266h); d. eines Mietvertrages, welcher im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligung abgeschlossen wurde. <p>² Die Erstreckung ist in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- oder Geschäftsräume anbietet.</p>
III. Dauer der Erstreckung	<p>Art. 272b</p> <p>¹ Das Mietverhältnis kann für Wohnräume um höchstens vier, für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden.</p> <p>² Vereinbaren die Parteien eine Erstreckung des Mietverhältnisses, so sind sie an keine Höchstdauer gebunden, und der Mieter kann auf eine zweite Erstreckung verzichten.</p>
IV. Weitergeltung des Mietvertrages	<p>Art. 272c</p> <p>¹ Jede Partei kann verlangen, dass der Vertrag im Erstreckungsentscheid veränderten Verhältnissen angepasst wird.</p> <p>² Ist der Vertrag im Erstreckungsentscheid nicht geändert worden, so gilt er während der Erstreckung unverändert weiter; vorbehalten bleiben die gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten.</p>
V. Kündigung während der Erstreckung	<p>Art. 272d</p> <p>Legt der Erstreckungsentscheid oder die Erstreckungsvereinbarung nichts anderes fest, so kann der Mieter das Mietverhältnis wie folgt kündigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. bei Erstreckung bis zu einem Jahr mit einer einmonatigen Frist auf Ende eines Monats; b. bei Erstreckung von mehr als einem Jahr mit einer dreimonatigen Frist auf einen gesetzlichen Termin.
C. Verfahren: Behörden und Fristen	<p>Art. 273</p> <p>¹ Will eine Partei die Kündigung anfechten, so muss sie das Begehren innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung der Schlichtungsbehörde einreichen.</p> <p>² Will der Mieter eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, so muss er das Begehren der Schlichtungsbehörde einreichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. bei einem unbefristeten Mietverhältnis innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung; b. bei einem befristeten Mietverhältnis spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer. <p>³ Das Begehren um eine zweite Erstreckung muss der Mieter der Schlichtungsbehörde spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten einreichen.</p> <p>⁴ Die Schlichtungsbehörde versucht, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Kommt keine Einigung zustande, so fällt sie einen Entscheid über die Ansprüche der Vertragsparteien.</p> <p>⁵ Ruft die unterlegene Partei nicht innert 30 Tagen den Richter an, so wird der Entscheid rechtskräftig.</p>
D. Wohnung der Familie	<p>Art. 273a</p> <p>¹ Dient die gemietete Sache als Wohnung der Familie, so kann auch der Ehegatte des Mieters die Kündigung anfechten, die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen oder die übrigen Rechte ausüben, die dem Mieter bei Kündigung zustehen.</p> <p>² Vereinbarungen über die Erstreckung sind nur gültig, wenn sie mit beiden Ehegatten abgeschlossen werden.</p>
E. Untermiete	<p>Art. 273b</p> <p>¹ Dieser Abschnitt gilt für die Untermiete, solange das Hauptmietverhältnis nicht aufgelöst ist. Die Untermiete kann nur für die Dauer des Hauptmietverhältnisses erstreckt werden.</p> <p>² Bezweckt die Untermiete hauptsächlich die Umgehung der Vorschriften über den Kündigungsschutz, so wird dem Untermieter ohne Rücksicht auf das Hauptmietverhältnis Kündigungsschutz gewährt. Wird das Hauptmietverhältnis gekündigt, so tritt der Vermieter anstelle des Mieters in den Vertrag mit dem Untermieter ein.</p>
F. Zwingende Bestimmungen	<p>Art. 273c</p> <p>¹ Der Mieter kann auf Rechte, die ihm nach diesem Abschnitt zustehen, nur verzichten, wenn dies ausdrücklich vorgesehen ist.</p> <p>² Abweichende Vereinbarungen sind nichtig.</p>

Aus diesen Bestimmungen können Sie Ihre Rechte ablesen und Ihre Argumente für die Schlichtungsverhandlung vorbereiten.

Was bewirkt die Anfechtung?

Mit der Anfechtung der Kündigung will die Mieterin erreichen, dass der Vermieter entweder die Kündigung zurückzieht oder die Schlichtungsbehörde die Kündigung «aufhebt».

Wann kann eine Kündigung angefochten werden?

Eine Kündigung kann angefochten werden, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Das heisst, wenn sie unverhältnismässig ist und ohne schätzenswertes Interesse lediglich als Schikane ausgesprochen wird.

BEISPIELE

- Die Kündigung erfolgt einen Monat nach dem Einzug, ohne dass sich die Verhältnisse seit dem Vertragabschluss geändert hätten.
- Die Kündigung erfolgt wegen der Mitgliedschaft in einer Partei oder im Mieterinnen- und Mieterverband.

Anfechtbar sind auch Kündigungen, wenn sie ausgesprochen werden:

- Weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus einem Mietverhältnis geltend macht (z.B. eine Reklamation oder eine Rückfrage die Heizkostenabrechnung betreffend oder wegen eines Mangels)
- Weil der Vermieter zu Lasten des Mieters den Vertrag ändert (z.B. den Mietzins erhöhen will), ohne dass der Mieter damit einverstanden ist.
- Während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungsbehörden- oder Gerichtsverfahrens. (Ausnahme: der Mieter hat das Verfahren völlig unberechtigt eingeleitet).
- Vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- und Gerichtsverfahrens, bei dem der Vermieter zu einem erheblichen Teil unterlegen ist oder mit dem Mieter einen Vergleich abgeschlossen hat.
- Dieser Kündigungsschutz gilt auch, wenn der Mieter mit Schriftstücken beweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter ausserhalb eines solchen Verfahrens geeinigt hat. In diesen Fällen ist eine Kündigung praktisch nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich: Bei dringendem Eigenbedarf, wenn der Mieter den Mietzins nicht mehr bezahlt hat oder wenn er die ihm gebotene Rücksichtnahme und Sorgfalt verletzt hat. Auch nach Ablauf dieser Frist von drei Jahren ist eine Kündigung wegen der Wahrnehmung von Mieterrechten ungültig.
- Wegen einer Änderung in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen (Geburt eines Kindes, Tod eines Ehepartners, Heirat, Scheidung usw.).
- Um auf den Mieter Druck auszuüben damit er seine Wohnung – zu einem übersetzten Preis – kauft. Der Mieter braucht sich nicht vor die Wahl stellen zu lassen, seine Wohnung entweder zu kaufen oder auszuziehen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob zuerst das Kaufangebot oder die Kündigung erfolgt. Diese Praxis ist unter dem Begriff «Congé-Vente» bekannt.

Zusätzlicher Schutz bei der Kündigung einer GenossenschafterIn?

Bei Genossenschaftswohnungen besteht ein zusätzlicher Kündigungsschutz, sofern die Mieterin Genossenschaftsmitglied ist. Die Wohnungskündigung ist nur zulässig, wenn gleichzeitig ein Grund besteht, die Genossenschaftsmieterin

auszuschliessen. Die zulässigen Ausschlussgründe sind in den Genossenschaftsstatuten aufgelistet. Die GenossenschafterIn kann sich gegen den Ausschluss – und damit gegen die Wohnungskündigung – mit einem Rekurs an die Generalversammlung der Genossenschaft wehren. Das genaue Vorgehen richtet sich nach den Statuten.

Wann kann ich eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen?

Will die Mieterin die Kündigung akzeptieren, aber wegen der allenfalls schwierigen Wohnungssuche erst auf einen späteren Zeitpunkt, kann sie die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen. Dies gilt auch für den Fall, wenn die Kündigung nicht «anfechtbar» ist oder wenn es sich um einen befristeten Mietvertrag handelt.

Welche Argumente verbessern die Chancen für eine Erstreckung?

Die Schlichtungsbehörde gewährt eine Erstreckung, wenn die Kündigung für die Mieterin und ihre Familie eine Härte zur Folge hat. Die Härte muss schwerer wiegen, als das Interesse des Vermieters an einer Vertragsbeendigung. Es ist deshalb wichtig, dass die Mieterin ihre Härtegründe überzeugend darlegt. Im Vordergrund steht dabei meist das Problem der gekündigten Mieterin, auf den Kündigungstermin keine geeignete Ersatzwohnung finden zu können. Gründe dafür können sein:

- Die finanziellen Verhältnisse bedingen, dass eine geeignete (Familien-) Wohnung mit günstigem Mietzins gefunden werden muss.
- Wegen dem vorgerückten Alter der Mieterin oder des Mieters wird ein gleichwertiger Ersatz schwierig.
- Wegen der bereits langen Mietdauer und der Verwurzelung im Quartier bedeutet ein Umzug ein Härtefall.
- Wegen dem schlechten Gesundheitszustand der Mieterin oder eines Familienangehörigen wird ein Umzug schwierig.
- Ein Umzug würde zu Problemen mit dem Schulbesuch der Kinder führen.
- Am Wohnort gibt es keine (wenige) günstigen Wohnungen (Wohnungsnot)

Für **GeschäftsmieterInnen** können noch weitere Härtegründe vorliegen:

- Ein Verlust der Stammkundschaft würde zu einem Umsatzrückgang führen.
- Die gemieteten Räume müssen repräsentativ sein.
- Die Geschäftsräume müssen verkehrstechnisch gut erschlossen sein und an einer guten Passantenlage liegen.

Unterlagen an die Verhandlung mitbringen

Mieterinnen, die eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, sollten ihre für die Härte geltend gemachten Gründe belegen können. An die Verhandlung der Schlichtungsbehörde sollten deshalb Arztzeugnisse, Lohnausweis, bereits erfolgte Wohnungsbewerbungen (Telefonnotizen, schriftliche Bewerbungen) mitgebracht werden.

Was kann der Vermieter vorbringen?

Macht der Vermieter etwa Eigenbedarf geltend, wird dieser vor allem in bezug auf die Dringlichkeit geprüft. Ist eine dringende Gebäudesanierung notwendig, fällt das Argument eines dringenden Renovationsbedarfs mehr ins Gewicht als ein rein renditemässiges Interesse. In diesem Fall kann die Mieterin das Vorlegen einer Baubewilligung verlangen.

Wie lange kann das Mietverhältnis erstreckt werden?

Für Wohnräume kann das Mietverhältnis um höchstens vier Jahre erstreckt werden, für Geschäftsräume um höchstens 6 Jahre. Im Rahmen dieser Maximaldauer kann die Schlichtungsbehörde eine oder zwei Erstreckungen gewähren. Allerdings wird nach der heutigen Praxis die gesetzlich mögliche maximale Erstreckungsdauer selten bewilligt.

Trotz Begehren um Erstreckung sofort eine neue Wohnung suchen

Mieterinnen können nicht davon ausgehen, dass die Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde erfolgreich verläuft. Die vom Vermieter geltend gemachten Härtegründe sind zum voraus nicht bekannt. Welches Gewicht die Schlichtungsbehörde seinen Argumenten zumisst, ist ebenfalls nicht voraussehbar. Im weiteren hat die Schlichtungsbehörde bei der Abwägung der von der Mieterin und vom Vermieter vorgebrachten Gründen und damit beim Entscheid über eine Erstreckung einen grossen Ermessensspielraum. Da eine Prognose über die Dauer der Erstreckung kaum möglich ist, sollten Mieterinnen in dieser Situation umgehend eine neue Wohnung suchen. Die Suchbemühungen sind bei der Verhandlung zu belegen (Kopien Bewerbungsschreiben, Absagebrief etc.). Und vielleicht wurde die Traumwohnung noch vor der Verhandlung bei der Schlichtungsbehörde gefunden!

Keine Erstreckung, wenn der Mietvertrag verletzt wurde

Eine Erstreckung ist ausgeschlossen, wenn die Mieterin trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters wiederholt ihre Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme verletzt, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnerinnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist. Gemeint sind schwerwiegende, wiederholte Pflichtverletzungen neueren Datums. Wer eine Kündigung auf diese Weise verschuldet, kann nicht mit einer Erstreckung rechnen.

Keine Erstreckung, wenn der Mietzins nicht pünktlich bezahlt wird

Gerät die Mieterin mit der Zahlung des Mietzinses oder der Nebenkosten in Verzug, kann ihr der Vermieter eine Nachfrist von mindestens 30 Tagen ansetzen und bei Nichtbezahlung die Kündigung androhen. Auch in diesem Fall ist die Erstreckung ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn die Mieterin in Konkurs fällt sofern sie keine ausreichenden Sicherheiten (Bürgen, Bankgarantien etc.) beibringen kann.

Keine Erstreckung bei Umbau- und Abbruchliegenschaften

Wurde im Mietvertrag ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass ein Umbau oder Abbruchvorhaben besteht und dass der Mietvertrag z.B. nur bis zum Erhalt der erforderlichen Baubewilligung abgeschlossen ist, ist eine Erstreckung ausgeschlossen. ,

Keine Erstreckung, wenn ein Ersatzobjekt angeboten wurde

Unter Umständen kann die Erstreckung des Mietverhältnisses auch ausgeschlossen werden, wenn der Mieter ein vom Vermieter angebotenes zumutbares Ersatzobjekt ohne berechtigten Grund abgelehnt hat.

Wie kann eine zweite Erstreckung verlangt werden?

Wurde die erste Erstreckung des Mietverhältnisses nicht ausdrücklich als «endgültig» bezeichnet, kann ein zweites und letztes Mal erstreckt werden. Dabei ist nicht von Bedeutung, ob die erste Erstreckung durch ein Urteil der Schlichtungsbehörde oder durch eine gütliche Vereinbarung zwischen dem Mieter und dem Vermieter zustande gekommen ist. Allerdings gewähren die Schlichtungsbehörden eine zweite Erstreckung nur sehr zurückhaltend.

Wann muss die Zweiterstreckung verlangt werden?

Das Begehren für eine Zweiterstreckung muss 60 Tage vor Ablauf der ersten Erstreckungsdauer bei der Schlichtungsbehörde gestellt werden. Dabei muss

die Mieterin ihre intensiven Suchbemühungen von Gesetzes wegen belegen (Inserate, Briefkopien, Telefonnotizen, Absagebriefe usw.). Die Mieterin tut daher gut daran, selber Suchinserate aufzugeben. Ebenso muss die Mieterin wiederum ihren «Härtefall» darstellen (allenfalls Lohnausweis, Arztzeugnis etc. an die Verhandlung mitbringen).

Auch in diesem Fall wird die Schlichtungsbehörde beide Parteien vorladen und versuchen, eine Einigung zu erzielen. Misslingt dies, so entscheidet die Behörde. Ist eine Partei mit dem Entscheid nicht einverstanden, kann sie innert 30 Tagen beim zuständigen Gericht klagen.