

Die Kündigung des Vermieters

## Die Rechte der Mieterinnen und Mieter für eine Anfechtung und für die Erstreckung des Mietverhältnisses

Erhalten Mieterinnen und Mieter von der Vermieterschaft die Kündigung der Mietwohnung, haben sie die Möglichkeit, diese anzufechten und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen. Eine Anfechtung hat Erfolg, wenn die Kündigung missbräuchlich ist. Ein Anspruch auf Erstreckung besteht im Härtefall. Da die Kündigungsfristen in der Regel zu kurz sind, um eine geeignete neue Wohnung zu finden, sind Mieterstreckungen nach einer Kündigung sehr häufig. Das Mietrecht sieht diese Möglichkeit ausdrücklich vor und man wird also keineswegs „vertragsbrüchig“, wenn man bei der Schlichtungsbehörde ein Erstreckungsbegehren einreicht.

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

### Wann kann eine Kündigung angefochten werden?

Erfolg hat die Anfechtung einer Kündigung, wenn diese gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Das heisst, wenn sie unverhältnismässig ist und ohne schützenswertes Interesse lediglich als Schikane ausgesprochen wird.

#### BEISPIELE

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

Anfechtbar sind im Weiteren Kündigungen, wenn sie ausgesprochen werden:

- Weil die Mieterschaft nach Treu und Glauben Ansprüche aus einem Mietverhältnis geltend macht. Die etwa, wenn die Mieterin oder der Mieter beim Vermieter eine Reklamation oder eine Rückfrage wegen der Heiz- und Nebenkostenabrechnung anbrachte oder wegen eines Mangels in der Mietwohnung.
- Um eine Vertragsänderung zu Lasten der Mieterschaft zu erzwingen, etwa eine Mietzinserhöhung.
- Während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungsbehörden- oder Gerichtsverfahrens. (Ausnahme: die Mieterschaft hat das Verfahren völlig unberechtigt eingeleitet).
- Vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, bei dem die Vermieterschaft zu einem erheblichen Teil unterlegen ist oder mit der Mieterin bzw. dem Mieter einen Vergleich abgeschlossen hat.
- Ebenfalls ein dreijähriger Kündigungsschutz gilt, wenn die Mieterschaft mit Schriftstücken beweisen kann, dass sie sich mit dem Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens geeinigt hat.
- Während der Dauer des dreijährigen Kündigungsschutzes nach Abschluss eines Verfahrens oder einer Einigung ausserhalb eines Verfahrens ist eine Kündigung nur unter ganz bestimmten

**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

**Für JuristInnen und kundige Laien:**



Das «Mietrecht für die Praxis»  
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglieder Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

**Bestellungen:**

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41

Tel. 043 243 40 40

oder

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

(unter «Drucksachen»)

Voraussetzungen möglich: Bei dringendem Eigenbedarf, wenn die Mieterschaft den Mietzins nicht mehr bezahlt hat oder wenn sie schwerwiegend gegen ihre Rücksichts- und Sorgfaltspflicht verstossen hat.

- Missbräuchlich sind auch Kündigungen, die nach Ablauf des dreijährigen Kündigungsschutzes erfolgen, weil die Mieterschaft zuvor ihre Rechte wahrgenommen hat. Mit anderen Worten: Die Vermieterschaft kann eine „Rachekündigung“ nicht nach Ablauf des Kündigungsschutzes nachholen.
- Wegen einer Änderung in der familiären Situation des Mieters, aus der der Vermieterschaft keine wesentlichen Nachteile entstehen (Geburt eines Kindes, Tod eines Ehepartners, Heirat, Scheidung usw.).
- Um auf die Mieterschaft Druck auszuüben, damit sie ihre Wohnung kauft. Mieterinnen und Mieter müssen sich nicht vor die Wahl stellen lassen, ihre 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 Kündigungen von Genossenschaftsmitgliedern**

Bei Genossenschaftswohnungen besteht ein zusätzlicher Kündigungsschutz, sofern die Mieterin oder der Mieter Genossenschaftsmitglied ist. Die Wohnungskündigung ist nur zulässig, wenn gleichzeitig ein Grund zum Ausschluss aus der Genossenschaft besteht. Die zulässigen Ausschlussgründe sind in den Genossenschaftsstatuten aufgelistet. Das betroffene Genossenschaftsmitglied 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.

### **Kündigung muss innerhalb von 30 Tagen angefochten werden**

Eine im vorhergehenden Text beschriebene Kündigung des Vermieters muss die Mieterschaft innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde am Ort der Wohnung (Adresse muss auf dem Kündigungsformular stehen) anfechten.

Die Schlichtungsbehörde wird beide Parteien vorladen und versuchen, eine Einigung herbeizuführen. Wichtig ist, dass die Mieterschaft sämtliche Korrespondenz und sämtliche Vertragsunterlagen sowie Gesprächsnotizen zur Verhandlung mitbringt.

### **Wenn vor der Schlichtungsbehörde keine Einigung zustande kommt?**

Kommt keine Einigung zustande, kann die Schlichtungsbehörde einen Entscheid fällen. Weist sie das Anfechtungsbegehren ab, so muss sie automatisch (von Amtes wegen) prüfen, ob eine Erstreckung möglich ist. Diejenige Partei, die mit dem Entscheid der Schlichtungsbehörde nicht einverstanden ist, kann innerhalb von 30 Tagen eine Klage beim zuständigen Gericht einreichen.

### **Anfechtung einer Kündigung der Familienwohnung**

Wird einem Ehepaar die Familienwohnung gekündigt, kann jeder Ehepartner in eigenem Namen (auch ohne Zustimmung des andern) die Kündigung anfechten oder die Erstreckung verlangen. Dieses Recht steht auch einem Ehepartner zu, der den Mietvertrag nicht unterzeichnet hat.

### Wenn das Haus verkauft wird?

Beim Verkauf der Mietliegenschaft geht das Mietverhältnis automatisch auf den Käufer über. Der neue Eigentümer kann – wie bereits der bisherige – wiederum nur unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf den nächsten Kündigungstermin kündigen. Der Mieterschaft stehen dieselben Rechte zu (Anfechtung, Erstreckung usw.) wie gegenüber dem bisherigen Vermieter.

**WICHTIG** OFT VERSUCHT EIN NEUER EIGENTÜMER, DEN MIETERINNEN UND MIETERN SO FRÜH WIE MÖGLICH ZU KÜNDIGEN – OFT SOGAR BEVOR ER EIGENTÜMER IST. IN EINEM SOLCHEN FALL SOLLTE DIE MIETERSCHAFT AUF DEM ZUSTÄNDIGEN GRUNDBUCHAMT ANFRAGEN, AUF WELCHES DATUM DER NEUE EIGENTÜMER IM GRUNDBUCH EINGETRAGEN WURDE. IST DIE KÜNDIGUNG VOR DIESEM TERMIN ABGESCHICKT WORDEN, IST SIE UNGÜLTIG. MASSGEBEND IST DAS SOGENANNT «TAGEBUCH» BEIM GRUNDBUCHAMT.

### Kündigung von langfristigen Mietverträgen beim Hausverkauf

Ausnahmsweise kann nach einer Handänderung der Mietliegenschaft den Mieterinnen und Mietern mit langfristigen Mietverträgen mit Einhaltung der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen (ortsüblichen) Termin gekündigt werden. Dies ist dann zulässig, wenn die neue Eigentümerschaft „dringenden Eigenbedarf“ geltend machen kann. Aber aufgepasst: Nicht jeder Eigenbedarf ist dringend. Es muss sich um einen dringenden Eigenbedarf des Erwerbers für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte handeln. Zudem muss der Erwerber die Kündigung nach dem Kauf auf den nächsten gesetzlichen Kündigungstermin aussprechen. Auch in diesem Fall kann die Kündigung angefochten und/oder Mieterstreckung beantragt werden. Für das genaue Vorgehen empfiehlt sich eine Beratung durch den Mieterinnen- und Mieterverband oder eine Anwältin/einen Anwalt.

Sind langfristige Mietverträge im Grundbuch eingetragen, können diese beim Verkauf der Mietliegenschaft selbst bei dringendem Eigenbedarf des Käufers nicht gekündigt werden.

Im Falle einer derartigen Kündigung wird der bisherige Eigentümer gegenüber den betroffenen Mieterinnen und Mietern schadenersatzpflichtig. Die Kündigung von langfristigen Mietverträgen nach einem Hausverkauf ist deshalb sehr selten, da der Verkäufer den Käufer meist vertraglich zur Übernahme solcher Mietverträge verpflichtet.

Die vorzeitige Kündigungsmöglichkeit von langfristigen Mietverträgen wegen dringenden Eigenbedarfs nach einer Handänderung gilt auch im Fall, dass eine Liegenschaft durch Konkurs auf eine neue Eigentümerschaft übergeht.

### Die Erstreckung des Mietverhältnisses

Will die Mieterin oder der Mieter die Kündigung akzeptieren, aber wegen der allenfalls schwierigen Wohnungssuche erst auf einen späteren Zeitpunkt, kann die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangt werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Kündigung nicht anfechtbar ist oder dass es sich um einen befristeten Mietvertrag handelt. Mieterinnen und Mieter, die eine Erstreckung des Mietverhältnisses erreichen wollen, müssen spätestens 30 Tage nach Erhalt der Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde einen entsprechenden Antrag stellen.

### Die Erstreckung bei einem Vertrag mit fester Mietdauer

Mietende, die einen Vertrag mit fester Mietdauer abgeschlossen haben, müssen spätestens 60 Tage vor Vertragsablauf bei der zuständigen Schlichtungsbehörde ein Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses einreichen.

### Unbedingt die Fristen einhalten

Die Fristen für die Erstreckung des Mietverhältnisses von 30 Tagen nach Erhalt der Kündigung, bzw. 60 Tage vor Vertragsablauf bei einer festen Mietdauer, sind zwingend. Wer sie verpasst, kann nachträglich keine Erstreckung mehr verlangen. Das Erstreckungsrecht ist sogenannte „verwirkt“.

### 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 Mieterschaft ihre Härtegründe überzeugend darlegt. Im Vordergrund steht dabei meist das Problem der Mieterschaft, auf den Kündigungstermin eine geeignete Ersatzwohnung zu finden. 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, des Mieters 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 und Geschäftsmieter können folgende Härtegründe vorliegen:

- Ein Verlust der Stammkundschaft würde zu einem Umsatzrückgang führen.
- Das neue Geschäftslokal oder die Büroräume müssen repräsentativ sein.
- Die Geschäftsräume müssen verkehrstechnisch gut erschlossen sein und an einer guten Passantenlage liegen.

### Unterlagen an die Verhandlung mitbringen und Wohnungen suchen

Mietende, die eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, sollten ihre Gründe für den Härtefall belegen können. An die Verhandlung der Schlichtungsbehörde sollten deshalb Arztzeugnisse sowie Lohnausweis mitgebracht werden:

**GANZ WICHTIG** DIE SCHLICHTUNGSBEHÖRDE ERWARTET ZUR ABKLÄRUNG DES HÄRTEFALLS, DASS MIETERINNEN UND MIETER TROTZ ANFECHTUNG DER KÜNDIGUNG UND VERLANGTER ERSTRECKUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES UMGEHEND MIT DER WOHNUNGSSUCHE BEGINNEN. ES IST DESHALB SEHR RATSAM, TELEFONISCHE BEWERBUNGEN FÜR WOHNUNGEN ZU PROTOKOLLIEREN UND AN DIE VERHANDLUNG MITZUBRINGEN. EBENSO KOPIEN VON E-MAILS FÜR WOHNUNGSBEWERBUNGEN SOWIE DIESBEZÜGLICH ERFOLGTE SCHREIBEN. JE MEHR BEWERBUNGEN FÜR WOHNUNGEN VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN, DESTO HÖHER SIND DIE CHANCEN FÜR EINE LÄNGERDAUERENDE ERSTRECKUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES.

### Was kann die Vermieterschaft vorbringen?

Macht die Vermieterschaft Eigenbedarf geltend, prüft die Schlichtungsbehörde insbesondere die Dringlichkeit. Ist eine dringende Gebäudesanierung notwen-

dig, fällt das Argument eines dringenden Renovationsbedarfs mehr ins Gewicht als ein rein renditemässiges Interesse. In diesem Fall kann die Mieterschaft 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 sehr selten bewilligt.

### **Trotz Begehren um Erstreckung sofort eine neue Wohnung suchen**

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

### **Keine Erstreckung, wenn der Mietvertrag verletzt wurde**

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

### **Rasche und nicht erstreckbare Kündigung bei Mietzinsrückständen**

Geraten Mieterinnen und Mieter mit der Zahlung des Mietzinses oder der Nebenkosten in Verzug, kann ihnen die Vermieterschaft eine Nachfrist von mindestens 30 Tagen ansetzen und für den Fall der Nichtbezahlung die Kündigung androhen. Erfolgt innert dieser Frist keine vollständige Zahlung, kann die Vermieterschaft mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kurzfristig kündigen. In diesem Fall ist eine Erstreckung ausgeschlossen. Fällt die Mieterschaft in Konkurs und kann sie keine ausreichenden Sicherheiten wie Bürgen oder Bankgarantien beibringen, ist eine fristlose Kündigung zulässig. Dabei besteht ebenfalls keine Möglichkeit für eine Erstreckung des Mietverhältnisses.

### **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 die Mieterschaft ohne berechtigten Grund ein Ersatzobjekt ablehnt, das ihr von der Vermieterschaft angeboten worden ist.

### 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.

**ACHTUNG** ZWEITERSTRECKUNGEN WERDEN IN DER DEUTSCHSCHWEIZ NUR SEHR SELTEN GEWÄHRT. VERLASSEN SIE SICH ALSO NICHT AUF DIESE MÖGLICHKEIT.

### 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 Mieterschaft ihre intensiven Suchbemühungen von Gesetzes wegen belegen. Dazu dienen Inserate, Briefkopien, Telefonnotizen, Absagebriefe, Recherchen in Internetportalen usw. Die Mieterschaft tut daher gut daran, selber Suchinserate aufzugeben. Ebenso muss sie wiederum ihren «Härtefall» darstellen und 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.