

Kündigung durch die Vermieterschaft: Anfechtung durch Mieter*innen

Kündigt die Vermieterschaft, können Mieter*innen die Kündigung anfechten und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen.

1. Anfechtung der Kündigung

Mit der Anfechtung verlangen betroffene Mieter*innen die Aufhebung der Kündigung. Gemäss Gesetz ist eine Kündigung aufzuheben, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, d.h. wenn sie unverhältnismässig ist und ohne schützenswertes Interesse lediglich als Schikane ausgesprochen wird. Man spricht in diesen Fällen auch von einer missbräuchlichen Kündigung.

Anfechtbar ist gemäss Art. 271a OR insbesondere eine Kündigung, die ausgesprochen wird:

- Weil die Mieterschaft nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend gemacht hat, etwa wenn nach der Beanstandung eines Mangels am Mietobjekts oder der Nebenkostenabrechnung als Retourkutsche die Kündigung folgt.
- Um eine Mietzinserhöhung oder andere einseitige Vertragsänderung zu Ungunsten der Mieterschaft durchzusetzen.
- 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 in dem mit der Mieterschaft ein Vergleich abgeschlossen wurde. Dieser Kündigungsschutz gilt auch, wenn die Mieterschaft mit Schriftstücken beweisen kann, dass sie sich ausserhalb eines solchen Verfahrens mit der Vermieterschaft geeinigt hat. Ausnahmsweise nicht missbräuchlich ist eine Kündigung in diesen Fällen etwa bei dringendem Eigenbedarf der Vermieterschaft, wenn Mieter*innen den Mietzins schuldig geblieben sind oder schwer gegen ihre mietrechtliche Sorgfalts- und Rücksichtspflicht verstossen haben.
- Wegen einer Änderung der familiären Situation der Mieterschaft, sofern der Vermieterschaft dadurch keine schweren Nachteile entstehen (z.B. Geburt von Kindern, Tod Ehepartner*innen, Heirat, Scheidung).

- Um auf die Mieterschaft Druck auszuüben, damit sie die Wohnung kauft. Mieter*innen müssen sich nicht vor die Wahl stellen lassen, eine Wohnung entweder zu kaufen oder auszuziehen. Diese Praxis ist unter dem Begriff «Congé-vente» bekannt.

Zusätzlicher Schutz in Genossenschaftswohnungen

Mieter*innen von Genossenschaftswohnungen kommen in den Genuss eines zusätzlichen Kündigungsschutzes, sofern sie Genossenschaftsmitglieder sind. Die Wohnungskündigung ist dann nur zulässig, wenn gleichzeitig ein Grund zum Ausschluss aus der Genossenschaft vorliegt. Die zulässigen Ausschlussgründe sind in den Genossenschaftsstatuten aufgezählt. Gegen den Ausschluss – und damit gegen die Wohnungskündigung – können sich Betroffene mit einem Rekurs an die Generalversammlung der Genossenschaft wehren. Das genaue Vorgehen richtet sich nach den Statuten.

2. Die Erstreckung des Mietverhältnisses

Verstösst eine Kündigung nicht gegen Treu und Glauben, ist sie grundsätzlich gültig. Die Mieterschaft hat im Härtefall aber auch dann Anspruch auf eine Erstreckung (Verlängerung) des Mietverhältnisses. Dies gilt auch, wenn ein befristeter Mietvertrag ohne Kündigung ausläuft. Ein Härtefall ist bei den heutigen Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt schnell einmal gegeben. Deshalb erhalten die meisten Mieter*innen eine Erstreckung, wenn sie eine beantragen.

Argumente für eine Erstreckung

Laut Art. 272 OR ist eine Erstreckung zu gewähren, wenn die Kündigung für Mieter*innen und ihre Familien eine Härte zur Folge hat. Die Härte muss schwerer wiegen als das Interesse der Vermieterschaft an einer Vertragsbeendigung. Wichtige Gründe für eine Erstreckung können sein:

- Knappe finanzielle Verhältnisse
- Vorgerücktes Alter erschwert die Wohnungssuche
- Verwurzelung im Quartier bei langer Wohndauer

- Angeschlagener Gesundheitszustand
- Schulwechsel für Kinder
- Prüfungen, Abschluss einer Ausbildung
- Spezielles Projekt im Beruf, das der Mieterschaft vorübergehend wenig Zeit für die Wohnungssuche lässt
- Berufliche Neuorientierung, Stellensuche
- Knappes Angebot an erschwinglichen Wohnungen

Für Geschäftsmietende können noch weitere Härtegründe vorliegen:

- 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.

Wie lange kann das Mietverhältnis erstreckt werden?

Für Wohnräume kann das Mietverhältnis um höchstens vier Jahre erstreckt werden, für Geschäftsräume um höchstens sechs 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. Letztlich ist es Ermessenssache, ob und wie lange eine Erstreckung gewährt wird.

Keine Erstreckung, wenn der Mietvertrag verletzt wurde

Eine Erstreckung ist ausgeschlossen, wenn die Mieterschaft trotz schriftlicher Mahnung wiederholt ihre mietrechtliche Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme verletzt hat, so dass der Vermieterschaft oder der Nachbarschaft 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

Geraten Mieter*innen mit der Zahlung des Mietzinses oder der Nebenkosten in Verzug, kann ihnen die Vermieterschaft gemäss Art. 257d OR eine Nachfrist von mindestens 30 Tagen ansetzen und für den Fall der Nichtbezahlung die Kündigung androhen. In diesem Sonderfall ist eine Erstreckung ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn Mieter*innen in Konkurs fallen und keine ausreichenden Sicherheiten (Bürgen, Bankgarantien etc.) beibringen können.

Auch wenn die Voraussetzungen von Art. 257d OR nicht erfüllt sind, können Mietzinsausstände oder

regelmässige Verzögerungen bei der Mietzinszahlung die Chancen auf eine Erstreckung verringern. Bei sogenannten schleppendem Zahlungseingang erhalten Mieter*innen häufig eine weniger lange Erstreckung.

Keine Erstreckung bei Umbau- und Abbruchliegenschaften

Wurde die Mieterschaft im Mietvertrag ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass ein Umbau oder Abbruchvorhaben besteht und dass das Mietverhältnis nur bis zum Erhalt der erforderlichen Baubewilligung dauert, ist eine Erstreckung ausgeschlossen.

Keine Erstreckung, wenn ein Ersatzobjekt angeboten wurde

Unter Umständen kann die Erstreckung des Mietverhältnisses auch ausgeschlossen werden, wenn Mieter*innen ein von der Vermieterschaft angebotenes zumutbares Ersatzobjekt ohne berechtigten Grund abgelehnt haben.

3. Verfahren

Innert 30 Tagen an die Schlichtungsbehörde

Eine Anfechtung und/oder ein Begehren um Erstreckung muss die Mieterschaft innerhalb von 30 Tagen seit Erhalt der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde am Ort der Wohnung einreichen. Die Adresse steht meistens auf dem Kündigungsformular. Verpassen Sie die 30-tägige Anfechtungsfrist, ist jede Möglichkeit zur Aufhebung der Kündigung oder Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen.

Handelt es sich um ein befristetes Mietverhältnis, das ohne Kündigung endet, ist das Erstreckungsbegehren spätestens 60 Tage vor Ablauf bei der Schlichtungsbehörde einzureichen.

Was tut die Schlichtungsbehörde?

Die Schlichtungsbehörde lädt Mieter- und Vermieterschaft zu einer Verhandlung vor und versucht in der Regel zunächst eine Einigung zu erwirken. Kommt keine Einigung zustande, hat die Schlichtungsbehörde zwei Möglichkeiten:

- Sie kann entweder der Mieterschaft eine Klagebewilligung ausstellen, mit der sie ihr Begehren innert 30 Tagen beim zuständigen Gericht geltend machen kann.
- Oder sie kann einen so genannten Urteilsvorschlag erlassen. Dieser tritt in Kraft, wenn ihn nicht eine der verfahrensbeteiligten Parteien innert 20 Tagen ablehnt und anschliessend innert 30 Tagen beim zuständigen Gericht Klage einreicht. Im Ergebnis läuft ein Urteilsvorschlag also auf einen anfechtbaren

Entscheid hinaus. Wer ihn nicht akzeptieren will, muss ans Gericht gelangen.

Für Mieter*innen ist ein Urteilsvorschlag vorteilhafter, weil sie sonst unter hohem Kostenrisiko ans Gericht gelangen müssen. In der Regel erlassen die Schlichtungsbehörden auch tatsächlich Urteilsvorschläge, wenn es um eine Kündigung geht.

Weist die Schlichtungsbehörde ein Anfechtungsbegehren ab, muss sie automatisch prüfen, ob eine Erstreckung möglich ist – auch dann, wenn die Mieterschaft keinen ausdrücklichen Antrag auf Erstreckung gestellt hat.

Beweis des Härtefalls im Erstreckungsverfahren

Verlangt die Mieterschaft eine Erstreckung des Mietverhältnisses, sollte sie ihre Härtegründe belegen können. An die Verhandlung der Schlichtungsbehörde sind deshalb wenn möglich Arztzeugnisse, Lohnausweis, bereits erfolgte Wohnungsbewerbungen (schriftliche Bewerbungen, Telefonnotizen) mitzubringen. Auch wer die Kündigung angefochten hat, sollte diese Belege zur Schlichtungsverhandlung mitbringen. Denn wenn die Schlichtungsbehörde die Anfechtung für unbegründet hält, prüft sie in der gleichen Verhandlung eine Erstreckung.

Mieter*innen sollten nach einer Kündigung jedenfalls sofort ernsthaft nach einer neuen Wohnung suchen, einerseits, weil sich der Ausgang eines Anfechtungs- und Erstreckungsverfahrens nie sicher voraussagen lässt, andererseits, weil sich der für eine Erstreckung erforderliche Härtefall mit dem Nachweis vergeblicher Wohnungssuche gut belegen lässt.

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, einen Urteilsvorschlag oder durch eine Einigung (Vergleich) zustande gekommen ist.

Zweiterstreckungen werden 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 belegen (Inserate, Briefkopien, Telefonnotizen, Absagebriefe usw.). Sie tun daher gut daran, selber Suchinserate

aufzugeben. Ebenso müssen Sie wiederum Ihren Härtefall darstellen, etwa mit einem Lohnausweis, einem Arztzeugnis oder sonstigen Unterlagen.

Auch in diesem Fall wird die Schlichtungsbehörde beide Parteien vorladen und versuchen, eine Einigung zu erzielen. Misslingt dies, kann die Behörde einen Urteilsvorschlag erlassen. Ist eine Partei mit diesem nicht einverstanden, kann sie ihn ablehnen und beim zuständigen Gericht klagen.

4. Spezialfall Familienwohnung

Das Gesetz gewährt Familienwohnungen einen speziellen Schutz. Dieser gilt für Wohnungen, in den ein Ehepaar oder ein Paar in eingetragener Partnerschaft wohnt. Ob das betreffende Paar Kinder hat, spielt keine Rolle. Nicht als Familienwohnung im Sinne des Gesetzes gilt das Zuhause eines unverheirateten Paares, auch wenn dieses gemeinsame Kinder hat. Der Schutz der Familienwohnung besteht darin, dass beide Partner*innen nur gemeinsam kündigen können, selbst wenn nur eine der beiden Personen den Mietvertrag unterzeichnet hat. Kündigt die Vermieterschaft eine Familienwohnung, muss sie beiden Partner*innen mit separater Post ein Kündigungsformular zustellen. Daraufhin hat jede*r Partner*in für sich allein das Recht, die Kündigung anzufechten oder ein Erstreckungsbegehren zu stellen.

5. Spezialfall Hausverkauf

Beim Hausverkauf geht das Mietverhältnis automatisch auf die Käufer*in über. Die neue Eigentümerschaft kann nur unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf den nächsten Kündigungstermin kündigen. Den Mieter*innen stehen danach dieselben Rechte (Anfechtung, Erstreckung usw.) wie gegenüber der alten Eigentümerschaft zu.

Kündigung von langfristigen Mietverträgen beim Hausverkauf

Oft versuchen neue Eigentümer*innen die bestehenden Mietverhältnisse so früh wie möglich zu kündigen, oft sogar bevor sie die Liegenschaft tatsächlich besitzen. In einem solchen Fall sollten Sie als Mieter*in beim zuständigen Grundbuchamt abklären, auf welches Datum der Eigentumsübergang erfolgte. Ist die Kündigung vor diesem Datum abgeschickt worden, ist sie ungültig. Massgebend ist das sogenannte «Tagebuch» beim Grundbuchamt.

Mieter*innen mit langfristigem Mietvertrag kann die neue Eigentümerschaft nach dem Kauf des Hauses in Ausnahmefällen trotzdem auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen – nämlich, wenn ein dringender Eigenbedarf geltend gemacht werden kann. Dieser muss aber wirklich dringend sein. Auch in diesem Fall ist eine Anfechtung der Kündigung und/oder ein Begehren auf Mieterstreckung möglich. Dabei hat die Schlichtungsbehörde zunächst die Dringlichkeit des Eigenbedarfs zu prüfen.

Die alte Eigentümerschaft schuldet den betroffenen Mieter*innen im Fall einer solchen vorzeitigen Kündigung Schadenersatz. Die Kündigung von langfristigen Mietverträgen nach einem Hausverkauf ist deshalb sehr selten, da alte Eigentümerschaft die neue Eigentümerschaft meist vertraglich zur Übernahme der Mietverträge verpflichtet.

Sind langfristige Mietverträge jedoch im Grundbuch eingetragen, können diese nach dem Verkauf der Liegenschaft selbst bei dringendem Eigenbedarf der neuen Eigentümerschaft nicht gekündigt werden.

Wird die Liegenschaft im Rahmen einer Pfandverwertung amtlich versteigert, gehen langfristige Mietverhältnisse nicht in jedem Fall auf die neuen Eigentümerschaft über und können auf den nächsten gesetzlichen Termin gekündigt werden. Die in diesen seltenen Fällen anwendbaren Regeln sind kompliziert. Für das genaue Vorgehen empfiehlt sich eine Beratung durch den Mieterinnen- und Mieterverband (MV) oder eine anwaltliche Beratung.

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 4.40/Min.
werktags von 9–12:30 Uhr,
montags von 9–15:00 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist*innen