

Wohnung gekündigt – was nun?

Mietrecht / Ein Mietvertrag kann durch den Vermieter gekündigt werden. Welche Rechte beide Parteien dabei haben, erfahren Sie hier.

BRUGG Will der Vermieter einen Mietvertrag über eine Wohnung kündigen, muss er einiges beachten. Werden gewisse Formvorschriften nicht eingehalten, ist die Kündigung nichtig. Eva Büchi von der Agriexpert zeigt auf, welche Rechte dabei auch die Mietpartei hat.

Formvorschriften einhalten

Die Kündigung von Wohnungen muss schriftlich erfolgen, selbst wenn kein schriftlicher Mietvertrag vorliegt. Zudem muss der Vermieter ein spezielles vom Kanton genehmigtes Formular verwenden, auf dem angegeben ist, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder das Mietverhältnis erstrecken lassen will. Die entsprechenden Formulare können in der Regel auf der Website des jeweiligen Kantons heruntergeladen werden.

Die Kündigung muss an die Vertragspartei bzw. – bei mehr als einer Vertragspartei – an sämtliche Vertragsparteien adressiert werden. Wir empfehlen, die Kündigung jeder Vertragspartei in einem separaten Couvert eingeschrieben zuzustellen. Dient die Wohnung als Familienwohnung, muss der Vermieter die Kündigung beiden Ehegatten bzw. eingetragenen Partnern separat zustellen, auch wenn nur eine dieser beiden Personen als Partei im Mietvertrag aufgeführt ist. Als Familienwohnung gilt eine Wohnung, in welcher die Ehegatten oder eingetragenen Partner ihren gemeinsamen Haushalt haben. Für die Qualifikation als Familienwohnung ist allerdings nicht erforderlich, dass in der Wohnung auch Kinder leben.

Werden diese Formvorschriften nicht eingehalten, ist die Kündigung des Mietverhältnisses nichtig. Das bedeutet, dass



Kündigt der Vermieter Eigenbedarf seiner Immobilie an, ist das ein grosses Ärgernis für den oder die Mieter des Objektes. Dieser Kündigungsgrund kann von den Mietern nur eingeschränkt angefochten werden.

(Bild Schweizer Bauernverband)

sie so zu behandeln ist, als ob sie nicht existieren würde.

Fristen berücksichtigen

Ein unbefristeter Mietvertrag über eine Wohnung kann mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin (je nach Kanton oder Ort unterschiedlich) oder, wo ein solcher fehlt, auf Ablauf einer dreimonatigen Mietdauer gekündigt werden. Die Mietparteien können auch längere Fristen oder andere Termine – zum Beispiel jedes Monatsende – vereinbaren. Die Vereinbarung von kürzeren Fristen ist hingegen nicht zulässig.

In bestimmten, gesetzlich vorgesehenen Fällen – beispielsweise bei schwerwiegenden Pflichtverletzungen durch den Mieter oder Zahlungsverzug – kann der

Mietvertrag vom Vermieter innert kürzerer Frist gekündigt werden. Dabei sind die gesetzlich umschriebenen Voraussetzungen (etwa schriftliche Mahnung bei mangelnder Sorgfalt und Rücksichtnahme) und Fristen zu berücksichtigen.

Die Kündigung muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist von allen Adressaten empfangen worden sein (Datum Poststempel genügt nicht). Eine zu spät erfolgte Kündigung ist nicht ungültig, sondern gilt auf den nächstmöglichen Kündigungstermin.

Befristet oder unbefristet?

Haben die Mietvertragsparteien beim Abschluss des Mietvertrages eine bestimmte Dauer oder einen Endtermin vereinbart, so endet das Mietverhältnis ohne

Kündigung mit Ablauf dieser Dauer bzw. auf den vereinbarten Endtermin. Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt das Mietverhältnis neu als unbefristet und es sind die Kündigungsfristen und -termine für unbefristete Mietverhältnisse einzuhalten. Die Auflösung des Mietverhältnisses ist auch mittels gegenseitiger Vereinbarung möglich – Fristen oder Termine müssen dann keine eingehalten werden.

Schutz vor einer Kündigung

Ist der Mieter mit der Kündigung nicht einverstanden, kann er sie bei der zuständigen kantonalen Schlichtungsstelle anfechten oder die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen. Dabei sind zwingend die gesetzlichen Fristen einzuhalten. Weist die

Schlichtungsstelle die Anfechtung ab, prüft sie automatisch, ob das Mietverhältnis erstreckt werden kann.

Bei der Prüfung der Erstreckung sind die Interessen von Vermieter und Mieter abzuwägen. Wenn es von den Interessen des Vermieters her möglich ist (kein dringender Eigenbedarf, lange Dauer des Vertragsverhältnisses etc.), erstreckt die Schlichtungsstelle das Mietverhältnis für Wohnräume um maximal vier Jahre.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Wohnungsmieten werden für das Schlichtungsverfahren keine Gerichtskosten erhoben.

Kündigung bei Eigenbedarf

Eigenbedarf ist einer von vielen Gründen für eine Kündigung

ZUR PERSON



Eva Büchi

Eva Büchi ist Rechtswissenschaftlerin und Expertin bei Agriexpert. Bei Fragen zum Mietrecht hilft Agriexpert gerne weiter: 056 462 52 71.

und ist grundsätzlich zu behandeln wie andere Kündigungsgründe auch. Die Geltendmachung von Eigenbedarf kann unter Umständen allerdings dazu führen, dass die Anfechtbarkeit einer Kündigung eingeschränkt ist. Auch bei der Interessenabwägung in Hinblick auf eine Erstreckung wird der Eigenbedarf des Vermieters berücksichtigt.

Zudem kann der Erwerber einer vermieteten Liegenschaft, der Eigenbedarf geltend macht, unmittelbar nach dem Erwerb der Liegenschaft mit einer Frist von drei Monaten auf einen gesetzlichen Termin kündigen, selbst wenn im Mietvertrag längere Kündigungsfristen oder andere Termine vereinbart wurden.

Eva Büchi, Agriexpert