Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 80 (2005)

Heft: 9

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

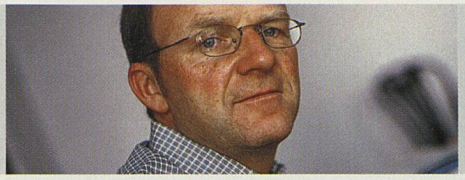
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:
044/362 42 40
Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
ruedi.schoch@svw.ch
salome.zimmermann@svw.ch



Ruedi Schoch

Die Kündigungssperrfrist – eine unbekannte gesetzliche Regelung?

Ein Streitfall zwischen Vermieter und Mieter kann eine dreijährige Frist auslösen, während deren der Mieter eine Wohnungskündigung erfolgreich anfechten kann. Dieser Kündigungsschutz kann auch dann eintreten, wenn sich die Parteien aussergerichtlich geeinigt hatten. In gewissen Fällen ist eine Kündigung allerdings trotz Sperrfrist möglich. Auch der Aufhebung des Mietvertrags im gegenseitigen Einvernehmen steht nichts im Wege.

Die Kündigung einer Wohnung durch den Vermieter ist immer anfechtbar, wenn sie während einer laufenden «Sperrfrist» im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. e oder Abs. 2 OR ausgesprochen wird. Die Sperrfrist dauert drei Jahre und kann aufgrund einer früheren Streitigkeit aus dem Mietverhältnis ausgelöst worden sein. Sie bewirkt grundsätzlich, dass jede während ihrer Laufzeit durch die Vermieterin ausgesprochene ordentliche Kündigung als so genannte Rachekündigung betrachtet wird. Als Folge davon ist sie missbräuchlich und anfechtbar. Wird die Kündigung durch den Mieter innert der dreissigtägigen Frist tatsächlich angefochten, so führt dies meistens dazu, dass sie durch die Schlichtungsbehörde oder den Richter aufgehoben wird.

Auslösung der Sperrfrist durch eine aussergerichtliche Einigung. Die dreijährige Sperrfrist wird ausgelöst, falls der Vermieter in einer Mietstreitigkeit vor Schlichtungs- oder Gerichtsbehörden erheblich unterliegt oder aber sich vor diesen Instanzen mit dem Mieter einigt. Selbstverständlich wird dabei das Zurückziehen einer Kündigung als Unterliegen qualifiziert, ebenso eine starke Reduktion des ursprünglichen Klagebegehrens durch die Vermieterschaft. Vielen Parteien ist jedoch unbekannt, dass die Sperrfrist auch völlig unabhängig von einem Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren ausgelöst werden kann. Dies ist der Fall, wenn der Mieter durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter über eine Forderung aus ihrem Mietverhältnis anderweitig einig geworden ist.[1]

Als Einigung in diesem Sinne kann nur eine einvernehmliche Streitbeilegung gelten, bei der eine unter den Parteien kontroverse Rechtsfrage geklärt worden ist. Dies setzt voraus, dass zwischen den Parteien ursprünglich über Forderungen aus dem Mietverhältnis Uneinigkeit herrschte. Nicht darunter fallen daher Fälle, in denen es gar nicht zu einer Auseinandersetzung gekommen ist, weil die eine oder andere Partei dem Begehren des Vertragspartners sogleich entspricht, so zum Beispiel wenn der Vermieter seine Forderung auf erstmalige Bestreitung durch den Mieter hin fallen lässt oder umgekehrt einer Forderung des Mieters umgehend nachkommt. Kein Kündigungsschutz entsteht auch, wenn der Mieter sein Anliegen durch die erste Reaktion des Vermieters bereits hinreichend berücksichtigt sieht.[2]

Die Praxis des Bundesgerichts ist bei der Annahme einer aussergerichtlichen Einigung, die eine Sperrfrist auslöst, zurückhaltend. Es verlangt ausdrücklich, dass mit der aussergerichtlichen Einigung ein Streit zwischen den Vertragsparteien beigelegt wird. Deshalb ▶

muss nachgewiesen werden können, dass der Einigung ein gewisses gegenseitiges Nachgeben vorausgegangen ist.[3] Unbestritten ist, dass der Streit, über den eine Einigung erzielt worden ist, ein gewisses so genanntes objektives Gewicht haben muss. Einigungen über Ansprüche mit Bagatellcharakter sind ausgeschlossen, wobei die Grenze bei Geldforderungen bei etwa 50 Franken liegt. Das Unbefriedigende in der Konzeption der aussergerichtlichen Einigung kann darin liegen, dass Mietparteien nur an die Schlichtungsbehörde gelangen, um dort einen gerichtlichen Vergleich anzustreben, der die Kündigungssperrfrist auslöst.

Auslösung der Sperrfrist infolge Unterliegens in einem Verfahren. Der Gesetzestext sieht vor, dass nur ein erhebliches Unterliegen in einem Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren zu einem Kündigungsschutz führt.[4] Ausgangspunkt dieser Frage sind die Anträge der Parteien einerseits und der Verfahrensausgang andererseits. Die Lehre spricht von einem erheblichen Unterliegen, wenn der Vermieter mit seinem gestellten Rechtsbegehren mindestens zu 20 bis 40 Prozent unterliegt. Teilweise wird auch gefordert, die Gründe für die Einleitung eines Verfahrens ebenfalls mit zu berücksichtigen, überdies kann auch das vorprozessuale Verhalten der Parteien mitbeachtet werden. Mangels wegleitender Gerichtsentscheide ist wohl von einer Faustregel auszugehen, dass der Vermieter zu einem erheblichen Teil unterliegt, wenn er mit seinem Anspruch im Ausmasse von 35 bis 40 Prozent unterliegt. Diese Grenze könnte aber in einem Einzelfall mit einer differenzierteren Betrachtung auch tiefer liegen.[5]
Die Frage der Erheblichkeit spielt keine Rolle, wenn der Streit ohne Urteil, sondern mit einem Klagerückzug oder einer Anerkennung einer Klage oder durch einen Vergleich beigelegt wird. So wird unabhängig vom Inhalt des Vergleiches eine Sperrfrist ausgelöst, was aber ebenfalls zu unbefriedigenden Resultaten führen kann, wie folgender Fall aufzeigt: Eine Vermieterin kündigte das Mietverhältnis wegen diverser Verfehlungen durch die Mieterschaft. Im nachfolgenden Anfechtungsverfahren einigten sich die Parteien darauf, dass die Vermieterin ihre Kündigung zurückziehe, und der Mieter seinerseits verpflichtete sich, sämtliche Verfehlungen in Zukunft zu unterlassen. Eigentlich hat die Vermieterin in diesem Streit in sämtlichen Punkten im Verfahren Recht bekommen. Da sie jedoch dem Vergleich zustimmte, hatte dies zur Folge, dass eine Sperrfrist ausgelöst wurde.[6] Gerade im genossenschaftsrechtlichen Mietverhältnis, in dem im Streitfalle häufig nochmals beide Augen zugedrückt werden und eine einvernehmliche Lösung gesucht wird, kann sich dieses Verhalten zukünftig negativ auswirken, ohne dass dies den Parteien beim Abschluss der Auseinandersetzung bewusst war.

Ausnahmefälle der Sperrfrist. Der dreijährige Kündigungsschutz gilt jedoch nicht absolut. Art. 271a Abs. 3 OR sieht einen Katalog von Gründen vor, bei denen trotz des grundsätzlichen Kündigungsschutzes eine Kündigung möglich ist. Insbesondere muss auch wegen Zahlungsrückstand des Mieters im Sinne von Art. 257d OR, wegen schwerer Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR, aus anderen wichtigen Gründen oder wegen Konkurses des Mieters eine Kündigung ausgesprochen werden können.[7] Selbstverständlich sind die Voraussetzungen der zitierten gesetzlichen Bestimmungen ausnahmslos zu erfüllen, damit die Kündigung in diesen Fällen trotz der Sperrfrist auch gültig ist. Keine Anwendung findet der Kündigungsschutz für den Fall, dass der Mieter eine formnichtige Kündigung angefochten hat. So kann bereits während eines möglichen Verfahrens die Kündigung wiederholt werden und Art. 271a Abs. 1 lit. d OR ist noch nicht erfüllt. Dies gilt selbst dann, wenn die formrichtige Wiederholung der Kündigung nach Feststellung der Nichtigkeit der ersten Kündigung durch die Schlichtungsbehörde oder den Richter erfolgt. Aus einem nichtigen Geschäft können grundsätzlich keine Rechtswirkungen entstehen und daher muss auch die Rechtsfolge des Kündigungsschutzes unterbleiben, auch wenn gewisse neuere Meinungen auch diese Regel einschränkend auslegen wollen.
Abschliessend ist im Zusammenhang mit der Sperrfrist darauf hinzuweisen, dass in Auseinandersetzungen mit den Mietern Vorsicht geboten sein kann. Bevor ein böser Brief an die Mieterschaft versandt wird, kann es sich durchaus lohnen, an geeigneter Stelle einen fachkundigen Rat einzuholen. Selbstverständlich kann im Übrigen auch bei einer bestehenden Kündigungssperrfrist ein Mietvertrag im gegenseitigen Einvernehmen aufgelöst werden. Mittels eines Aufhebungsvertrages können die Parteien einen x-beliebigen Zeitpunkt bestimmen, in dem alle mietvertraglichen Pflichten gegenseitig beendet sind. Die mietrechtlichen Kündigungs- und auch die Kündigungsschutzbestimmungen gelten in diesem Falle nicht, wobei aber bei Familienwohnungen beide Ehepartner diesem Vertrag zustimmen müssen. Aus Beweisgründen ist zu empfehlen, einen Aufhebungsvertrag stets schriftlich abzufassen.

In Kürze

Kündigung und stillschweigende Vertragsverlängerung

Falls ein Vermieter nach Ablauf der Kündigungsfrist den Mietzins für ein weiteres halbes Jahr vorbehaltlos entgegennimmt, so kann daraus unter Umständen eine stillschweigende Vereinbarung eines neuen Mietverhältnisses geschlossen werden. Im besagten Fall war das Mietverhältnis per Ende September gekündigt worden. Per 1. Oktober hatten die Mieter den gesamten Mietzins für das nächste halbe Jahr bereits überwiesen. Der Vermieter schrieb am 12. Oktober, dass er die Rückgabe des Mietobjektes erwarte, unternahm aber dann bis Anfang des neues Jahres nichts mehr und verlangte erst dann die Ausweisung. Das Ausweisungsverfahren wurde wegen des angenommenen neuen Mietvertrages zwischen den Parteien abgewiesen (vgl. mp, Zeitschrift für Schweizerisches Mietrecht, 1/05, S. 34 ff.). In derartigen Fällen lohnt es sich, nach dem Eingang der Mietzinszahlung folgendes mitzuteilen: «Die eingegangene Zahlung wird nicht als Mietzins, sondern als Schadenersatzzahlung betrachtet.»

Ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 257f Abs. 3 OR

Das Bundesgericht hat in seinem Entscheid vom 20. Februar 2004 (4C.306/2003) festgehalten, dass die Weigerung des Mieters, eine von ihm selbst fest montierte Store zu entfernen, damit der Vermieter gewisse Instandstellungsarbeiten vornehmen kann, den Vermieter in schweren Fällen zur vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR berechtige. Beabsichtigt der Vermieter demgegenüber auch Erneuerungen an der Mietsache, so hat er zusätzlich die Voraussetzungen von Art. 260 OR zu beachten. Es ist demnach zu prüfen, ob die Erneuerungsarbeiten für den Mieter zumutbar sind. Sind sie zumutbar und widersetzt sich der Mieter den Arbeiten, so wäre ebenfalls eine Kündigung im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR möglich.

[1] Gemäss Art. 271a Abs. 2 OR
[2] Vgl. zum ganzen Zürcher Mietrechtspraxis, ZMP, Heft 1/04, Nr. 9
[3] Vgl. dazu BG 130 III 563
[4] Gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR
[5] Für eine differenzierte Betrachtungsweise vgl. Higi, Zürcher Kommentar zum Mietrecht, Zürich 1996, Note 278 zu Art. 271 a OR
[6] Vgl. dazu im einzelnen Mietrecht Aktuel, MRA 5/2003, Seite 165 ff.
[7] gemäss Art. 266g OR oder Art. 266h OR.