Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 86 (2011)

Heft: 4

Werbung

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: 26.07.2025

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

Vermieter verliert – unabhängig von Grund, Ausgangslage oder Vorgeschichte –, zu einer Sperrfrist führen soll.

Augenscheinlich wird die Problematik, wenn man an die Fälle denkt, in denen ein Vermieter falsch kündigt. Soll die Sperrfrist auch dann gelten, wenn der Vermieter eine nichtige oder unwirksame Kündigung wiederholt? Von einer nichtigen Kündigung wird dann gesprochen, wenn die Kündigung mit einem derart schweren Mangel behaftet ist, dass sie keine rechtliche Wirkung entfalten kann. Das wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn eine Kündigung nicht auf einem amtlichen Formular ausgesprochen worden ist. Von einer unwirksamen Kündigung wird gesprochen, wenn Formerfordernisse nicht erfüllt sind. Es fehlt an einer gesetzlichen, vertraglichen oder statutarischen Kündigungsvoraussetzung. Von einer unwirksamen Kündigung wird zum Beispiel dann gesprochen, wenn der Mietvertrag mit einem Genossenschafter gekündigt worden ist, ohne dass der zwingend notwendige Ausschluss vorliegt.[2] In der rechtlichen Wirkung – nämlich dem Umstand, dass die Kündigung keine Rechtswirkung entfalten kann – unterscheiden sich nichtige und unwirksame Kündigungen nicht.

Keine Rache erkennbar

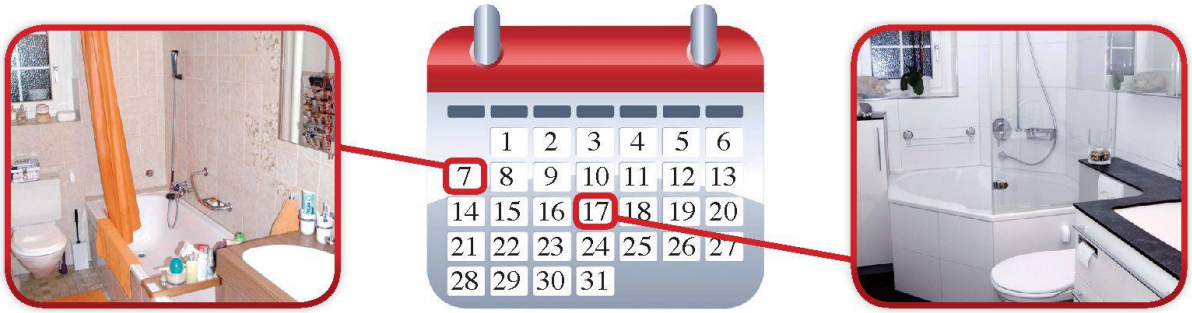
Die Wiederholung einer nichtigen oder unwirksamen Kündigung wird in der Lehre mehrheitlich als zulässig erachtet. Dieser Ansatz geht davon aus, dass der Vermieter, der eine Kündigung wiederholt, gar nicht aus Rache handeln kann. Schliesslich bedeutet Rache ja nur, dass der Vermieter auf ein berechtigtes Verhalten des Mieters mit der Kündigung des Mietvertrages reagiert. Dies ist im beschriebenen Fall nicht gegeben, da der Vermieter schon von Anbeginn an kündigen wollte. Aus Unachtsamkeit oder Unwissenheit ist er aber falsch vorgegangen. Jetzt versucht er in einem zweiten Anlauf, die Kündigung nunmehr rechtsgültig auszusprechen. Der Entschluss zur Kündigung stand also fest, bevor überhaupt ein Verfahren anhängig war.

Diejenige Lehrmeinung, die auch in diesem Fall die Anwendbarkeit der Sperrfrist bejaht, stellt sich auf den (an sich zutreffenden) Standpunkt, wonach der Wortlaut von Art. 271a Abs. 1 Buchstabe e OR Ausnahmen gar nicht zulasse. Gemäss Wortlaut des Gesetzes müsse die Sperrfrist in jedem Fall gelten. Das Bundesgericht hat dazu aber festgehalten, dass eine Anwendung der Sperrfristregelung dem Sinn und Zweck widerspreche, wenn diese in Fällen von Kündigungswiederholungen angewendet werden würde.[3] Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Grundsatz die gesetzlich vorgesehene dreijährige Kündigungssperrfrist gilt, dass es aber Ausnahmesituationen geben kann, in denen die Kündigungssperrfrist keine Anwendung findet.

1 Zur Vertiefung dieser Thematik sei auch auf den Beitrag in *wohnen* 9/2005, Seite 15 f., verwiesen. Dieser Beitrag ist abrufbar auf der Homepage des SVW (http://www.svw.ch/zeitschrift_wohnen/archiv.html).
2 Diesbezüglich gilt es zu beachten, dass gemäss einem Bundesgerichtsentscheid vom 13. Januar 2009 der vorgängige Ausschluss aus der Genossenschaft für die Kündigung des Mietvertrages mit dem Genossenschafter nicht in jedem Fall notwendig ist. Dennoch empfiehlt der SVW-Rechtsdienst – dem Gebot der Sicherheit folgend – stets den Ausschluss des Mitglieds zu fällen, bevor die Kündigung des Mietvertrages ausgesprochen wird.
3 Vergleiche BGE 4C_432/2006

Anzeige

Innovativ • Effizient • Termingerecht
Bad- und Küchensanierung • Wohnraumerweiterung



Ausarbeiten von Vorprojekten mit Plänen und Kosten • Unterstützung der Vorstände bei Finanzierungsfragen • Erstellen von Entscheidungsgrundlagen für Generalversammlungen • Mitorganisation von Informations-Anlässen • Bau von Musterbädern 1:1 • Persönliche Begleitung in allen Phasen des Projekts

Scheidegger Haustechnik AG . Rosenstrasse 19 . 4410 Liestal . www.bagnoroma.ch

bagno roma
planen gestalten ausführen