Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 87 (2012)

Heft: 10: Energiewende

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: 10.12.2025

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

DIE KÜNDIGUNGSSPERRFRIST – EINE STRAFE FÜR DIE KULANTE VERMIETERIN

Die dreijährige Kündigungssperrfrist wird relativ einfach und oft unbedacht ausgelöst. Sie führt dazu, dass ein unliebsamer Mieter über Jahre in der Wohnung bleiben kann. Es ist deshalb Vorsicht geboten, wenn mit einem Mieter ein mietrechtliches Problem auszufechten ist.

Erhält der Mieter eine Kündigung seiner Wohnung, hat er die Möglichkeit, diese als missbräuchlich anzufechten. Das Gesetz enthält in Art. 271a OR einen nicht abschliessenden Katalog, wann eine Kündigung erfolgreich als missbräuchlich angefochten werden kann. Einer der Gründe ist die dreijährige Sperrfrist, in welcher dem Mieter grundsätzlich nicht gekündigt werden kann. Dieser Kündigungsschutz wird ausgelöst, wenn sich Vermieter und Mieter in der Vergangenheit in einem Verfahren vor der Schlichtungsbehörde oder vor dem Gericht gegenüberstanden und der Vermieter zu einem erheblichen Teil unterlegen ist. Er gilt zudem, wenn der Vermieter die Klage zurückzieht oder auf die Anrufung des Richters verzichtet. Ebenfalls fristauslösend ist der Fall, wenn der Mieter und der Vermieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonstwie geeinigt haben. Eine frühere Streitigkeit kann demzufolge dazu führen, dass der Mieter während drei Jahren einen Kündigungsschutz geniesst. Das bedeutet, dass während dieser dreijährigen Laufzeit eine durch den Vermieter ausgesprochene ordentliche Kündigung als sogenannte Rachekündigung betrachtet wird. Als Folge davon ist sie missbräuchlich und damit anfechtbar.

Sieg und Niederlage im Prozess

Wann aber unterliegt der Vermieter zu einem erheblichen Teil? Da in einem Verfahren oft mehrere Rechtsbegehren und Anträge gestellt und beurteilt werden, die einmal zugunsten der einen und dann wieder zugunsten der anderen Partei entschieden werden, ist es oft schwierig, ein Obsiegen oder Unterliegen einer Partei festzustellen. Das Gesetz schweigt hierzu und die Literatur offeriert keine klare Lösung. Unproblematisch ist die Feststellung von Sieg und Niederlage bei einer Streitigkeit über eine Mietzinsherabsetzung, da eine prozentuale Berechnung möglich ist. Als Richtwert für das Unterliegen zu einem erheblichen Teil gilt, wenn der Vermieter mit 35 bis 40 Prozent seines Anspruchs unterliegt. Schwieriger ist der Entscheid, wenn der Mieter eine Herabsetzung des Mietzinses aufgrund eines Mangels in «angemessener Weise» verlangt. Es gibt in diesem Fall keine einheitliche Praxis. Zum Vorteil des Vermieters ist jedoch im Streitfall der Grund für die Auslösung der Sperrfrist vom Mieter zu beweisen.

MYRIAM VORBURGER, RECHTSDIENST

Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo–Do 8:30–11:30 Uhr

Die Strafe des Vergleichsbereiten

Die Kündigung ist ebenfalls anfechtbar, wenn der Vermieter mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen hat. Dies kann ein Vergleich anlässlich eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, aber auch ein aussergerichtlicher Vergleich sein. Steht man also beispielsweise mit einem Mieter in einem Verfahren betreffend Mängelbehebung, ist von Vergleichsgesprächen und von einem Abschluss eines Vergleichs abzuraten, wenn man dem Mieter wegen anderer Gründe sowieso kündigen möchten. In einem solchen Fall lohnt es sich, die Sache bis zu einem rechtskräftigen Urteil durchzuprozessieren. Dies ist aber natürlich nur dann sinnvoll, wenn die Vermieterschaft nach einer Risikobeurteilung der Meinung ist, sie werde betreffend Mängelbehebung zu einem erheblichen Teil obsiegen. Vergleichsbereitschaft ist grundsätzlich in mietrechtlichen Angelegenheiten die richtige Einstellung, kann aber unter Umständen negative Konsequenzen nach sich ziehen.

Der versöhnende Brief als Fallstrick

Der folgende Grund für das Auslösen der Sperrfrist ist ein Fallstrick für viele Vermieter. Der Kündigungsschutz greift nämlich auch dann, wenn sich der Mieter mit dem Vermieter «sonstwie geeinigt hat», also im Fall einer Einigung ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens. Mit dieser Bestimmung soll verhindert werden, dass die Mieterschaft gezwungen ist, sich an die Schlichtungsbehörde oder an das Gericht einzig deswegen zu wenden, um den gesetzlichen Kündigungsschutz zu erlangen. Eine solche Einigung muss schriftlich belegt werden können, zum Beispiel mittels Vereinbarung. Es genügt aber auch die Vorlage der Korrespondenz, aus der sich die Einigung ergibt. Es ist dabei nicht notwendig, dass die Vermieterschaft erhebliche Zugeständnisse macht. Ein Gericht wird nach meiner Meinung jedoch den Kündigungsschutz verneinen, wenn der Mieter den Anspruch des Vermieters sofort anerkennt und lediglich noch über die Höhe des Anspruchs diskutiert wird. In allen anderen Fällen wird der Briefverkehr über ein mietrechtliches Problem, das in einer Einigung mündet, die dreijährige Kündigungssperrfrist auslösen. Es

ist deshalb – will man sich von einem Mieter demnächst trennen – Vorsicht geboten. Bereits ein versöhnender Brief der Vermieterschaft könnte zum Kündigungsschutz führen.

Ausnahmen

Die Sperrfrist 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. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Mieter seine Mietzinszahlungen eingestellt hat oder wenn er Konkurs gegangen ist. Ein weiterer Grund für eine Ausnahme ist, wenn er sich einer schweren Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme schuldig gemacht hat. In diesen Fällen sind jedoch die strengen gesetzlichen Vorgaben zu beachten und es ist ratsam, rechtsberatende Hilfe beizuziehen.

Mündlich ist besser als schriftlich

Die Ausführungen zeigen, dass bei Auseinandersetzungen mit Mietern Vorsicht geboten ist, wenn man die Kündigung des Mietverhältnisses beabsichtigt. Auch wenn die Vermieter immer wieder aufgefordert werden, aus Beweisgründen alles schriftlich zu dokumentieren, ist im Fall der Sperrfrist ein Brief weniger eher besser. Eine mündliche Einigung zwischen Mieter und Vermieterin dürfte vom Mieter schwierig zu beweisen sein und ist deshalb zu empfehlen. Denn findet man mit dem Mieter keine Einigung, so wird er allenfalls eine Klage einreichen, was wiederum dazu führen kann, dass eine Sperrfrist ausgelöst wird. In diesem Sinne wünsche ich allen angenehme Mieter, so dass meine Ausführungen zu bedeutungslosen Worten verkommen. ■

IN KÜRZE

Urteilsvorschlag verlangen

Sind Sie mit einem Schlichtungsverfahren konfrontiert, so denken Sie an die Möglichkeit, einen Urteilsvorschlag verlangen zu können. Die Schlichtungsbehörde kann von sich aus einen solchen unterbreiten, es ist aber zu empfehlen, sie mit einem entsprechenden Antrag dazu zu ermuntern. Ein Urteilsvorschlag ist möglich bei Streitigkeiten betreffend Hinterlegung von Mietzinsen, Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, Kündigungsschutz sowie Erstreckung des Mietverhältnisses. Ausserdem in vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 5000 Franken. Der Vorschlag gilt als angenommen und hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids, wenn ihn keine der Parteien innert zwanzig Tagen ablehnt. Ausserdem muss mit Ausnahme der vermögensrechtlichen Streitigkeiten die ablehnende Partei innert Frist eine Klage einreichen. Das heisst, sie muss zweimal aktiv werden.

Für die Vermieterschaft ist ein Urteilsvorschlag dann von Vorteil, wenn die Mieterschaft unentschuldigt nicht zur Verhandlung erscheint und unbekannten Aufenthaltes ist. Auch bei der Erstreckung mag eine von der Behörde vorgeschlagene drei Monate längere Erstreckung vorteilhafter sein als ein langwieriger Mietprozess. Eine Befragung der Schlichtungsbehörden hat gezeigt, dass Urteilsvorschläge in den meisten Fällen in Rechtskraft erwachsen und nur ein verschwindend kleiner Teil die Hürde einer Ablehnung und der Einleitung eines Prozesses überwindet.

ANZEIGEN

zivag

Suchen Sie eine professionelle Liegenschaftenverwaltung für die Bewirtschaftung Ihrer Immobilien?

Wir betreuen heute mit 27 Vollzeitstellen über 8000 Mietobjekte mit einem Gebäudeversicherungswert von rund CHF 1,25 Mia. in der ganzen Schweiz. Unsere Mitarbeitenden verfügen über eine langjährige Erfahrung und ein grosses Know-how in der gesamtheitlichen Betreuung von gemeinnützigen Wohnbauträgern und Non-Profit-Organisationen.
Die Zivag Verwaltungen AG mit Hauptsitz in Bern, einer Niederlassung in Zürich und einer Filiale in Lausanne garantiert eine umfassende geographische Abdeckung.

Wir würden uns freuen, Ihnen unsere speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Dienstleistungen persönlich vorstellen zu dürfen.

Zivag Verwaltungen AG, Bern und Zürich, www.zivag.ch
Weltpoststrasse 20, 3000 Bern, francois.richard@unia.ch
Strassburgstrasse 11, 8021 Zürich, erich.rimml@unia.ch

Wohnen in der Nordwestschweiz. Gestalten Sie mit.

Unser Mandant, der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz, vertritt 170 Wohn-, Bau-, Haus- und Ateliergenossenschaften mit über 14'000 Wohnungen. Diese Grösse verleiht ihm Gewicht. Denn die Bedeutung der gemeinnützigen Wohnbauträger nimmt nicht nur in dieser Region, sondern in der ganzen Schweiz stark zu.

Die langjährige Mitarbeiterin der Geschäftsstelle geht bald in Pension. Per **2. Januar 2013** sucht der Verband deshalb eine/-n

Geschäftsführer/-in
(40-60%)

Die Geschäftsstelle dient als Kompetenzzentrum. Im Januar 2013 wird diese neu ganz zentral in der Nähe des Bahnhofs SBB in **Basel** eröffnet. Mit diesem Standortwechsel will man die Interessen und Anliegen des Verbandes besser der Öffentlichkeit zugänglich machen und Flagge zeigen.

Für weitere Informationen und die Bewerbung besuchen Sie bitte www.pks-personal.ch (Bereich Non Profit). Der beauftragte Berater, Herr Markus Schneider, steht Ihnen unter der direkten Telefonnummer +41 61 205 99 32 gerne zur Verfügung. **Diskretion ist nach allen Seiten zugesichert!**