

Die einseitige Auflösung des Mietverhältnisses seitens der Ver- mieterschaft

Teil 2

Kündigungsarten

2. Ausserordentliche Kündigungen

2.1 Die vorzeitigen Kündigungen

Das Gesetz sieht für bestimmte Fälle vor, dass die Vermieterschaft das Mietverhältnis vorzeitig (d.h. unter Einhaltung einer abgekürzten Frist) kündigen darf:

- Wenn die Mieterschaft nach der Übernahme der Mietsache mit Miet- oder Nebenkostenzahlungen in Rückstand gerät, kann die Vermieterschaft eine Nachfrist von mindestens 30 Tagen unter der Androhung ansetzen, das Mietverhältnis werde bei unbenütztem Ablauf der Frist vorzeitig gekündigt. Bezahlt die Mieterschaft innert der Nachfrist nicht, so kann die Vermieterschaft mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf das Ende eines Monats kündigen (Art. 257d OR).

Kündigt die Vermieterschaft vor Ablauf der Nachfrist, so erweist sich die Kündigung als nichtig.

- Wenn die Mieterschaft trotz schriftlicher Abmahnung der Vermieterschaft die Sorgfaltspflicht oder die Pflicht zur Rücksichtnahme weiterhin schwerwiegend verletzt, so dass der Vermieterschaft oder den übrigen Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, kann die Vermieterschaft fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf das Ende eines Monats kündigen (Art. 257f Abs. 3 OR).

Vorausgesetzt sind schwere Vertrags- oder Sorgfaltspflichtverletzungen, Lappalien sind unbeachtlich.

Als Beispiele sind etwa wiederholte schwere Nachtruhestörungen und anderweitige Verletzungen der Hausordnung zu erwähnen.

Für eine Kündigung nach Art. 257f OR ist erforderlich, dass von der Vermieterschaft erfolglos schriftlich abgemahnt wurde. Die Abmahnungen müssen konkret sein. Zudem sollte auf die Möglichkeit einer ausserordentlichen Kündigung hingewiesen werden. Weiter dürfen die gerügten Vorkommnisse nicht zu lange zurückliegen.

- Wenn die Vermieterschaft das Mietobjekt nach Abschluss des Mietvertrages veräussert oder es ihr in einem Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen wird, so geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über. Der neue Eigentümer kann jedoch bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächstgesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend macht.

Bei einer anderen Sache kann der neue Eigentümer das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn der Vertrag keine frühere Auflösung ermöglicht. Kündigt der neue Eigentümer früher, als der Vertrag mit der bisherigen Vermieterschaft gestattet hätte, so haftet dieser der Mieterschaft für allen daraus entstandenen Schaden. Die Bestimmungen über die Enteignung bleiben jedoch vorbehalten (Art. 261 OR).

- Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung unzumutbar machen, kann die Vermieterschaft das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen. Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände (Art. 266g OR).

Wichtige Gründe sind aussergewöhnliche, bei Vertragsabschluss unbekannt und nicht vorhersehbare Umstände, welche die Fortsetzung des Mietverhältnisses untragbar machen. Die Vertragserfüllung muss für die Vermieterschaft aus den angerufenen wichtigen Gründen unzumutbar sein.

2.2 Die fristlosen Kündigungen

Das Gesetz sieht für bestimmte Fälle vor, dass die Vermieterschaft das Mietverhältnis fristlos (d.h. ohne Einhaltung einer Frist) kündigen darf:

- Eine fristlose Kündigung ist, wie vorher bereits erwähnt, bei unbeweglichen Sachen und Fahrnisbauten sowie bei möblierten Zimmern, Einstellplätzen und dergleichen im Fall einer Sorgfaltspflichtverletzung oder der Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme unter den vorher beschriebenen Voraussetzungen möglich (Art. 257f Abs. 3 OR).

- Wenn die Mieterschaft von Wohn- und Geschäftsräumen der Mietsache vorsätzlich schweren Schaden zufügt, besteht für die Vermieterschaft die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung (Art. 257f Abs. 4 OR) -

Als schweren Schaden ist beispielsweise die absichtliche Inbrandsetzung der Wohnung oder Unbrauchbarmachen des Lifts durch Manipulation zu qualifizieren. Der vorsätzliche Beschädigung der Mietsache werden aber auch schwere Angriffe gegen die Vermieterschaft oder gegen Nachbarinnen und Nachbarn gleichgestellt, so vorsätzliche Körperverletzung, Mord oder die vorsätzliche schwere Beschädigung von Eigentum des Nachbarn.

- Weiter sieht das Gesetz eine fristlose Kündigungsmöglichkeit vor, wenn die Mieterschaft nach der Übernahme der Mietsache in Konkurs fällt und innert schriftlich angesetzter angemessener Frist für die künftigen Mietzinsen keine Sicherheit leistet (Art. 266h OR).

Chirico & Partner
Reto Bähler
Rechtsanwalt
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
032 652 10 42

