



Chirico Immobilien
Dienstleistungen GmbH
Frau Isabelle Kocher
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
Tel.: 032 652 10 53

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

07/11

Anfechtung der Kündigung wegen Eigenbedarf

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG



Liebe Leser, Liebe Leserinnen

Mieter müssen bei gegebenen Voraussetzungen ausziehen, wenn die Besitzer eines Wohnobjekts selber einziehen wollen. Was beide Parteien über die Kündigung wegen Eigenbedarfs und eine all-fällige Anfechtung wissen müssen, möchte ich Ihnen nachfolgend erläutern.

Wann ist die Kündigung formell korrekt?

Als Eigentümer einer Liegenschaft hat man das Recht - gestützt auf den Grundsatz der Kündigungsfreiheit - das Mietverhältnis jederzeit auf den nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin aufzulösen.

Damit die Kündigung aber formell gültig ist, muss sie schriftlich erfolgen und zwar zwingend auf einem durch den Kanton genehmigten Formular. Ferner muss die Kündigungsfrist und der Kündigungstermin eingehalten werden. Dabei ist nicht das Datum des Poststempels relevant, sondern der Erhalt der Kündigung: Sie muss vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eintreffen, sonst wird sie erst auf den übernächsten Kündigungstermin hin wirksam.

Zusätzlich muss der Eigentümer folgende Aspekte beachten: Wurde die Wohnung von mehreren Personen gemietet - Konkubinatspaare oder Wohngemeinschaften -, muss die Kündigung an sämtliche Mieter gehen. Für verheiratete oder in eingetragener Partnerschaft lebende Paare besteht eine gesetzliche Sonderregelung: Egal, wer den Mietvertrag unterzeichnet hat, die Kündigung muss stets an beide Ehegatten mit separater Post verschickt werden, sonst ist sie ungültig.

Was, wenn die Kündigung dem Mieter nicht zugestellt werden kann?

Was gilt, wenn die Mieter die Kündigung nicht entgegennehmen und diese so vielleicht verhindern wollen? Die Kündigung gilt trotzdem - denn kann der Postbeamte den Brief nicht persönlich aushändigen, so gilt er vom Mieter als empfangen, sobald die-

ser das Schreiben bei der Post hätte abholen können; normalerweise ist das der erste Tag der Abholfrist.

Ist der Mieter verhindert, weil er krank ist oder in den Ferien weilt, gilt die Kündigung spätestens am letzten Termin der siebentägigen Abholfrist als zugestellt. Wichtig für den Vermieter ist, dass er die Kündigung frühzeitig verschickt - spätestens am Zwanzigsten des Monats.

Wann ist eine Kündigung missbräuchlich?

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf des Eigentümers ist an und für sich im Mietrecht eine ordentliche Kündigung. Jedoch muss der geltend gemachte Eigenbedarf erwiesen sein. Ist dies nicht möglich, ist eine Kündigung wegen Eigenbedarf missbräuchlich.

Anfechtung der Kündigung durch den Mieter

Falls der Mieter eine Kündigung wegen Eigenbedarfs anfechtet, so wird bei der Interessenabwägung im Rahmen der Mieterstreckung auch die Dringlichkeit des Eigenbedarfs berücksichtigt. Diese ist mithin grundsätzlich Voraussetzung für die Geltendmachung eines solchen Bedarfs. Um ein entsprechendes Verfahren bei der örtlichen Schlichtungsbehörde für Mietsachen einzuleiten, hat der Mieter 30 Tage Zeit, gerechnet ab Erhalt der Kündigung. Achtung: Die gesetzliche Anfechtungsfrist von 30 Tagen kann nicht verlängert werden.

Dringlichkeit ist immer dann anzunehmen, wenn der Eigentümer nachweisen kann, dass er das Mietobjekt auf einen bestimmten Zeitpunkt hin benötigt, beispielsweise weil ihm auf den erwähnten Zeitpunkt hin das bisher benutzte Mietverhältnis gekündigt worden ist oder weil er aus dem Ausland zurückkehren und eine Arbeitsstelle in der Nähe des benötigten Mietobjektes antreten wird. Sie kann sodann auch dadurch gegeben sein, dass der Eigentümer bereits über eine Baubewilligung verfügt, deren Gültigkeit befristet ist, weshalb mit den Umbauarbeiten noch vor Ablauf der Gültigkeitsdauer begonnen werden sollte.

Das Verfahren ist sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter in der Regel kostenlos.

Kann das Mietverhältnis erstreckt werden?

Auch wenn keine missbräuchliche Kündigung vorliegt, haben die Mieter zumindest die Möglichkeit innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen. Relevant ist dabei der örtliche Wohnungsmarkt und die damit verbundene Frage, wie schwierig es für den Mieter sein wird, innerhalb der Kündigungsfrist eine neue Wohnung zu finden. Für ein Paar mit schulpflichtigen Kindern ist es sicherlich viel mühsamer, ein neues Zuhause zu finden, als für eine alleinstehende Person.

Berücksichtigt werden auch die Dauer des Mietverhältnisses und die persönliche Anbindung an den Ort oder das Quartier. Mieter, denen gekündigt wurde, müssen sich nicht mit der erstbesten Alternative zufriedengeben. Sie dürfen nach einer Wohnung suchen, die mit der aktuellen vergleichbar ist.

Können die Mieter jedoch anlässlich der Schlichtungsverhandlung keine Suchbemühungen nachweisen, wird es eng für sie punkto Erstreckung. Man sollte daher Wohnungsinserate, Kopien von Bewerbungsschreiben und Absagen aufbewahren und zur Verhandlung mitnehmen.

Geht es auch ohne Gericht?

Optimal in solchen Fällen ist es für alle, eine aussergerichtliche Einigung zu finden. Der Eigentümer könnte seinen Mietern freiwillig eine Erstreckung gewähren, dafür verzichten die Mieter explizit, den Fall in Kenntnis ihrer Rechte vor die Schlichtungsbehörde zu ziehen. Der Vermieter kann auch den Mietern eine verkürzte Kündigungsfrist anbieten, zum Beispiel 30 Tage auf ein Monatsende. Diese Vereinbarung muss unbedingt schriftlich festgehalten und von allen Beteiligten unterzeichnet werden.

Neuer Eigentümer: Was gilt?

Eigenbedarf ergibt sich häufig, wenn der Eigentümer einer Immobilie wechselt. Geschieht dies bei einem Mietshaus, gehen sämtliche Mietverträge automatisch auf den neuen Eigentümer über - es braucht keine neuen Verträge! Der neue Eigentümer hat sodann das Recht, die Mietverträge wegen sogenannt "dringenden Eigenbedarfs" für sich oder nahe Verwandte mit einer Frist von drei Monaten auf den nächsten gesetzlichen Kündigungstermin zu kündigen. Das Gesetz umschreibt den Begriff der nahen Verwandten oder Verschwägerten nicht näher. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung anerkennt den Eigenbedarf für Kinder, Enkel, Eltern, Geschwister und deren Ehegatten, aber auch für Nichten und Neffen.

Hierbei muss der neue Eigentümer den nächstmöglichen Termin nutzen, ansonsten dieses ausserordentliche Kündigungsrecht für den Eigentümer verliert er.

Die Mieter können die Kündigung innert 30 Tagen anfechten und/oder eine Erstreckung verlangen. Der Vermieter muss beweisen, dass er aus wirtschaftlichen oder persönlichen Gründen nicht über längere Zeit auf die Benutzung des Mietobjekts verzichten kann. Gelingt ihm dieser Nachweis, erhält der Mieter entweder keine oder nur eine sehr kurze Erstreckung.

Fazit

Wird dem Mieter aufgrund von Eigenbedarf des Eigentümers gekündigt, sollte der vorerst abklären, ob es sich nicht um eine missbräuchliche Kündigung handelt. Liegt keine solche vor und ist es dem Mieter zumutbar, innert der Kündigungsfrist eine neue Bleibe zu finden, gilt die Kündigung. Falls es dem Mieter innert der (zu kurzen) Kündigungsfrist unmöglich ist, eine neue Wohnung zu finden, kann er innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen. Ob und in welcher Form diese gewährt wird, hängt von der Einzelfallbetrachtung der Schlichtungsstelle und dem richterlichen Ermessen ab.