

Kündigung durch Vermieter

Eine Kündigung trifft Mieterinnen und Mieter oft sehr hart. Finanziell tragbare Ersatzwohnungen sind manchmal nicht leicht zu finden – vor allem nicht in kurzer Zeit. Zügeln ist mit Aufwand und Kosten verbunden. Welche rechtlichen Möglichkeiten haben Sie als Mieterin oder Mieter im Fall einer Kündigung?

1. Allgemeines zur Kündigung

1.1 Formelle Anforderungen

Bei Wohn- und Geschäftsräumen muss der Vermieter schriftlich kündigen und ein vom Kanton genehmigtes Formular verwenden. Dieses Formular orientiert Sie unter anderem über Ihr Recht, eine Begründung für die Kündigung zu verlangen, die Kündigung anzufechten und die Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen. Es nennt die zu beachtende Frist und die zuständige Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse.

Bei Familienwohnungen muss der Vermieter dem Mieter und seinem Ehegatten separat je ein Kündigungsformular zustellen. Als Familienwohnung gelten Räumlichkeiten, die nach dem Willen der Eheleute dauernd als gemeinsame Unterkunft dienen sollen. Eingetragene Partnerschaften sind Ehegatten gleichgestellt. Während des Scheidungs- oder Trennungsverfahrens bleibt die Wohnung Familienwohnung, sofern ein Ehepartner diese nicht freiwillig und definitiv verlässt. Nicht zu den Familienwohnungen zählen Zweit-, Wochenend- und Ferienwohnungen.

1.2. Kompetenz zur Kündigung

Zur Kündigung berechtigt ist der Vermieter oder sein Vertreter, zum Beispiel die Hausverwaltung. Bei einem Eigentümerwechsel der Liegenschaft kann der neue Erwerber das Mietverhältnis erst kündigen, wenn die Handänderung im Grundbuch erfolgt ist – davor wäre die Kündigung unwirksam. Das zuständige Grundbuchamt erteilt Ihnen Auskunft über die Eigentumsverhältnisse.

1.3 Kündigungsfrist

Die Kündigungsfrist ist der Zeitraum, der zwischen Empfang der Kündigung und dem Vertragsende (Kündigungstermin) einzuhalten ist. Die gesetzliche Kündigungsfrist für Einfamilienhäuser und Wohnungen (möbliert oder unmöbliert) sowie für unmöblierte Zimmer beträgt drei Monate, für möblierte Zimmer zwei Wochen. Für Geschäftsräume gilt eine Kündigungsfrist von sechs Monaten. Die Parteien dürfen längere, aber keine kürzeren Kündigungsfristen vereinbaren. Diese können für beide Seiten gleich lang oder von unterschiedlicher Länge sein.

Angesichts der unterschiedlichen gesetzlichen Kündigungsfristen ist die Unterscheidung zwischen möblierten Einzimmerwohnungen und möblierten Einzelzimmern von Bedeutung. Einzimmerwohnungen verfügen in der Regel über feste Kocheinrichtungen und bei neueren Bauten über ein eigenes Badezimmer, während bei möblierten Zimmern im Allgemeinen nur eine Mitbenützung an solchen Einrichtungen möglich ist.

1.4 Kündigungstermin

Der Kündigungstermin ist der Tag, auf den das Vertragsverhältnis wegen der Kündigung endet. Die Kündigungstermine werden in erster Linie durch den Vertrag bestimmt. Fehlt eine Vereinbarung, so sind für Wohn- und Geschäftsräume die ortsüblichen Kündigungstermine massgebend. Diese können Sie bei der zuständigen Schlichtungsbehörde in Erfahrung bringen.

Sind keine ortsüblichen Kündigungstermine feststellbar, fällt der Kündigungstermin bei Wohn- und Geschäftsmieten jeweils auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer, gerechnet ab Beginn des Mietverhältnisses, bei möblierten Zimmern auf Ende einer einmonatigen Mietdauer.

1.5 Eintreffen der Kündigung

Die Kündigung muss vor dem Beginn der Kündigungsfrist bei Ihnen eingetroffen sein (Briefkasten, Postfach, persönliche Überbringung). In den meisten Fällen erfolgt die Kündigung per Einschreibebrief. Kann der Postbote Ihnen diesen nicht aushändigen, so gilt die Kündigung als empfangen, sobald es Ihnen möglich und zumutbar war, sie auf der Post entgegenzunehmen. In der Regel ist dies der erste Tag, der auf der Abholungseinladung angegebenen siebentägigen Frist. Beispiel: Kündigung per Ende September, am 30. Juni mit Einschreibebrief zugestellt. Sie sind abwesend und können die Sendung erst am 1. Juli abholen – die Kündigung ist verspätet.

Bestimmungen in Mietverträgen, wonach eine Kündigung rechtzeitig erfolgt ist, wenn sie spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist einer schweizerischen Poststelle übergeben und abgestempelt wird, sind nur gültig, sofern die gesetzliche Kündigungsfrist im Mietvertrag verlängert worden ist.

1.6 Folgen einer mangelhaften Kündigung

Eine Kündigung, welche die formellen Anforderungen nicht erfüllt, ist nichtig. Eine Anfechtung bei der Schlichtungsbehörde ist nicht notwendig. In Zweifelsfällen (zum Beispiel: Unklarheiten über Kündigungskompetenz, unklares Kündigungsschreiben) ist jedoch eine vorsorgliche Anfechtung empfehlenswert.

Hält der Vermieter die Kündigungsfrist nicht ein oder wurde die Kündigung auf einen unzulässigen Termin hin ausgesprochen, so wird sie erst auf den nächstmöglichen Termin wirksam. Wenn Sie den zulässigen Termin akzeptieren, brauchen Sie die Kündigung ebenfalls nicht anzufechten. Widersetzen Sie sich jedoch der Kündigung oder wünschen Sie eine Erstreckung des Mietverhältnisses, ist eine fristgerechte Anrufung der Schlichtungsbehörde notwendig.

1.7 Informationspflicht des Mieters?

Ein Schweigen auf eine nicht rechtzeitig erfolgte oder formungültige Kündigung gilt grundsätzlich nicht als Anerkennung. Treu und Glauben können jedoch in bestimmten Fällen verlangen, dass Sie den Vermieter über die nicht ordnungsgemäße Kündigung informieren. Dies gilt vor allem dann, wenn der Mangel nicht klar erkennbar ist oder Sie zuwarten, obwohl der Vermieter sich bereits um eine Weitervermietung bemüht. Es ist bei formungültigen Kündigungen jedoch durchaus legitim, wenn Sie mit der Information etwas zuwarten, damit der Vermieter die Kündigung nicht auf den gleichen Termin formgerecht wiederholen kann.

2. Missbräuchliche Kündigung

2.1 Kündigung wider Treu und Glauben

Grundsätzlich besteht im Mietrecht Kündigungsfreiheit. Kündigungen von Wohn- und Geschäftsräumen sind jedoch anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen und somit missbräuchlich sind. Das Gesetz will Kündigungen verhindern, denen kein schützenswertes Motiv zugrunde liegt.

Eine Kündigung ist insbesondere missbräuchlich, wenn:

- ☐ der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben, unbedeutend oder schikanös ist
- ☐ das Interesse an der Kündigung im Vergleich zum Interesse an der Weiterführung des Mietverhältnisses als bloss gering erscheint

- ☐ der Vermieter kein schützenswertes Interesse an der Kündigung hat

Unter anderem in folgenden Fällen ist eine Kündigung in der Regel jedoch zulässig:

- ☐ der Vermieter beabsichtigt, das Objekt nicht mehr zu vermieten (Beispiel: Alter, Eigenbedarf)
- ☐ er plant einen sachlich begründeten, bedeutenden Umbau, der einen Verbleib der Mieter in der Wohnung verunmöglicht
- ☐ er möchte die Wohnung neu an eine bestimmte Person vermieten (Beispiel: Arbeitnehmer, Freund)
- ☐ der Mieter hat den Mietvertrag mehr als geringfügig

verletzt

☐ das Mietverhältnis ist gestört (vgl. aber Ziffer 2.2)

Nach bundesgerichtlicher Praxis darf der Vermieter den Vertrag auch kündigen, um die Wohn- oder Gewerberäume zu einem höheren Mietzins zu vermieten. In einem Anfechtungsverfahren müsste er allerdings nachweisen, dass er von einem neuen Mieter tatsächlich einen höheren Mietzins fordern kann. Und dass dieser Mietzins nicht missbräuchlich ist, also nicht zu einer übersetzten Rendite führt. Bei Genossenschaften gilt ein erweiterter Kündigungsschutz. Er wird in der Regel in den Statuten näher umschrieben. Genossenschafter können den Ausschluss aus der Genossenschaft zusätzlich beim Richter anfechten (vgl. Ziffer 2.3).

2.2 Besondere Anfechtungsgründe

Das Gesetz nennt neben dem allgemeinen Grundsatz konkrete Fälle, in denen die Kündigung missbräuchlich ist.

Missbräuchlich ist namentlich die sogenannte Rachekündigung. Sie soll den Mieter dafür bestrafen, dass er die ihm aus Vertrag oder Gesetz zustehenden Rechte geltend gemacht hat oder machen will (Beispiel: Recht auf Herabsetzung des Mietzinses bei Mängeln, Beanstandung einer Nebenkostenabrechnung). Die Rachekündigung erfüllt überdies einen Straftatbestand. Im Streitfall ist es Ihre Sache als Mieter, glaubhaft zu machen, dass eine Rachekündigung vorliegt. Sie tun deshalb gut daran, Ihre Anliegen und Forderungen im laufenden Mietverhältnis dem Vermieter jeweils in schriftlicher Form und mit eingeschriebener Post mitzuteilen. Missbräuchlich ist grundsätzlich auch eine Kündigung, die vom Vermieter wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters ausgesprochen wird. Folgende Fälle stehen dabei im Vordergrund:

- ☐ der Mieter heiratet, nimmt einen Lebenspartner auf, lässt sich scheiden oder trennen
- ☐ der Haushalt vergrößert sich durch Geburt oder Adoption von Kindern, Aufnahme von Pflegekindern oder Verwandten
- ☐ der Ehegatte des Mieters stirbt
- ☐ die Kinder verlassen den elterlichen Haushalt

Der Kündigungsschutz gilt jedoch nicht, wenn dem Vermieter durch die Veränderungen ein wesentlicher Nachteil entsteht. Ein solcher kann beispielsweise in einer krassen Überbelegung der Wohnung oder in einer ernsthaften Gefährdung der Zahlungsfähigkeit des Mieters liegen.

2.3 Vorgehen bei missbräuchlicher Kündigung

Missbräuchliche Kündigungen müssen innerhalb einer Frist von 30 Tagen seit Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde für Mietverhältnisse angefochten werden. Die Frist beginnt an dem Tag zu laufen, der auf den Empfang der Kündigung folgt. Zur Wahrung der Frist genügt es, wenn die Anfechtungserklärung am letzten Tag einer schweizerischen Poststelle übergeben wird. Bei einer Familienwohnung kann auch der Ehepartner, der den Vertrag nicht unterschrieben hat, die Kündigung anfechten.

Das Begehren um Begründung der Kündigung (vgl. Ziffer 1.1) beeinflusst den Lauf der Frist nicht, ebenso wenig wie Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter. Im Zweifel empfiehlt es sich deshalb, eine Kündigung vorsorglich anzufechten und zusätzlich eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen (vgl. Ziffer 3).

Sind Sie Mieter einer Genossenschaftswohnung, sollten Sie den Ausschluss aus der Genossenschaft vorsichtshalber zusätzlich anfechten. Ist laut Statuten die Verwaltung für den Ausschluss zuständig, besteht ein Rekursrecht an die Generalversammlung. Der Entscheid der Generalversammlung kann innerhalb einer Frist von drei Monaten beim Gericht angefochten werden. In der Regel wird jedoch auch die Schlichtungsbehörde die Zulässigkeit der Kündigung unter dem Gesichtspunkt des Genossenschaftsrechts prüfen.

3. Erstreckung des Mietverhältnisses

3.1 Grundsatz

Ist die Kündigung nicht wegen Missbräuchlichkeit anfechtbar, so können Sie die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für Sie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre.

Wann liegt eine Härte im Sinne des Gesetzes vor? Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts gelten die üblichen, mit einem Wohnungswechsel verbundenen Unannehmlichkeiten

© Beobachter-Beratungszentrum, März 2010/ps

4

in der Regel nicht als Härte. Der Anspruch auf Erstreckung besteht nur, wenn zu erwarten ist, dass ein späterer Umzug für Sie weniger nachteilig ist. Sie haben zudem alles zu unternehmen, was man vernünftigerweise von Ihnen erwarten kann, um die Härte der Kündigung abzuwehren. Sie müssen insbesondere aktiv eine Ersatzwohnung suchen und Ihre Bemühungen belegen können (Inserat, schriftliche Bewerbungen). Besonders intensive Suchbemühungen haben Sie bei einem zweiten Erstreckungsbegehren (vgl. Ziffer 3.5) nachzuweisen. Die zuständigen Behörden müssen bei ihrem Entscheid über die Erstreckung und bei der

Festlegung der Erstreckungsdauer eine Interessenabwägung vornehmen. Das Gesetz nennt eine Reihe von Gesichtspunkten. Rechtsprechung und Fachliteratur haben die einzelnen Kriterien noch verfeinert.

3.2 Gründe für eine längere Erstreckung

Umstände des Vertragsabschlusses, Vertragsinhalt:

☐ Vermieter stellt längere Vertragsdauer in Aussicht

☐ Mieter tätigt mit Kenntnis des Vermieters umfangreichere Investitionen

Dauer des Mietverhältnisses:

☐ Vermieter kündigt kurz nach Mietantritt

☐ besonders langes Mietverhältnis

Persönliche, familiäre, wirtschaftliche Verhältnisse:

☐ höheres Alter

☐ gesundheitliche Beeinträchtigungen

☐ Schwangerschaft

☐ kinderreiche Familie

☐ alleinerziehender Elternteil

☐ Schulwechsel während der Dauer eines Schuljahres

☐ bei der Wohnungssuche benachteiligter Personenkreis (Ausländer, Student, Lehrling)

☐ berufliche oder persönliche Ortsgebundenheit

☐ Haustiere

☐ besondere Einrichtungsgegenstände

☐ ungünstiger Kündigungsstermin (Geburt, Prüfung, Stellenwechsel, Pensionierung, Erwerb Eigenheim)

☐ vorübergehende Ungewissheit in der Lebenssituation (Scheidungs- oder Trennungsverfahren)

☐ besondere Raumbedürfnisse (rollstuhlgängige Wohnung)

☐ beschränkte finanzielle Möglichkeiten

Situation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt:

☐ Wohnungsnot

☐ Mangel an finanziell tragbaren Wohnungen

3.3 Gründe gegen eine (längere) Erstreckung

☐ Vermieter weist bei Vertragsschluss auf die kürzere Vertragsdauer oder auf geplante Renovationsarbeiten hin

☐ Mieter hat wiederholt den Vertrag verletzt

☐ Mieter nimmt zu wenig Rücksicht auf die Mitbewohner und Nachbarn

☐ dringender Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte

☐ Wohnung wird für eigenes Personal benötigt

☐ vernünftiges, bedeutendes Umbauvorhaben

☐ Dienstwohnung

3.4 Gründe, die eine Erstreckung ausschliessen

Gemäss dem Gesetz ist nach einer Kündigung die Erstreckung des Mietverhältnisses in folgenden Fällen, unabhängig von der Härte auf Seiten

des Mieters, ausgeschlossen:

- ☐ wegen Zahlungsrückstands des Mieters
- ☐ wegen schwerer Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme
- ☐ wegen Konkurses des Mieters
- ☐ bei einem Mietvertrag, der im Hinblick auf ein Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligung abgeschlossen wurde
- ☐ wenn der Vermieter eine gleichwertige Ersatzwohnung anbietet

3.5 Dauer der Erstreckung

Das Mietverhältnis kann für Wohnräume um höchstens vier, für Geschäftsräume um höchstens sechs Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden. In der Regel werden die gesetzlichen Höchstzeiten jedoch selten ausgeschöpft. Legt der Erstreckungsentscheid oder die Erstreckungsvereinbarung nichts anderes fest, so können

Sie das Mietverhältnis bei einer Erstreckung

© Beobachter-Beratungszentrum, März 2010/ps

5

bis zu einem Jahr mit einer einmonatigen Frist auf Ende eines Monats kündigen, bei einer Erstreckung von mehr als einem Jahr mit einer dreimonatigen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin.

3.6 Vorgehen

Erhalten Sie die Kündigung und haben nicht mit Sicherheit eine Ersatzwohnung oder neue Geschäftsräume in Aussicht, sollten Sie vorsorglich bei der Schlichtungsbehörde eine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragen. Die Chancen, im Rahmen eines Vergleichs einen kürzeren oder längeren Aufschub erwirken zu können, sind in der Regel günstig. Finden Sie eine neue Lokalität, können Sie Ihr Begehren ohne Kostenfolgen zurückziehen.

Das Vorgehen für die Erstreckung des Mietverhältnisses ist grundsätzlich gleich wie bei der Anfechtung missbräuchlicher Kündigungen (Ziffer 2.3). Eine Erstreckung können Sie gemeinsam mit der Anfechtung beantragen.

Bei einem befristeten Mietverhältnis, das ohne Kündigung an einem bestimmten Termin endet, müssen Sie spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer eine Erstreckung beantragen. Die gleiche Frist gilt bei Begehren um eine zweite Erstreckung.

Eigentümerwechsel im Mietrecht

Will Ihr Vermieter sein Haus veräussern oder will er die Mietwohnungen in Stockwerkeigentum umwandeln? Fühlen Sie sich deswegen verunsichert? Dieses Merkblatt informiert Sie über Ihre Rechte beim Eigentümerwechsel.

1. Kauf bricht Miete nicht

Bei einer Handänderung geht das Mietverhältnis gemäss Art. 261 OR von Gesetzes wegen auf den neuen Eigentümer über. Das heisst: Der neue Eigentümer übernimmt den Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten. Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist deshalb nicht notwendig (vgl. Ziff. 4).

2. Wichtige Ausnahmen

Bei dringendem Eigenbedarf für sich oder nahe Verwandte kann aber der neue Eigentümer das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten bei Wohnungen und von sechs Monaten bei Geschäftsräumen auf den nächsten ortsüblichen Kündigungstermin kündigen, selbst wenn der Mietvertrag eine längere Mietdauer vorsieht. Ein dringender Eigenbedarf liegt vor, wenn es dem Vermieter oder nahen Angehörigen aus wirtschaftlichen oder persönlichen Gründen objektiv nicht zuzumuten ist, auf die Benutzung des Objekts für längere Zeit zu verzichten. Die Kündigung hat auf den nächsten gesetzlichen Termin nach dem Eigentumswechsel stattzufinden. Massgeblicher Zeitpunkt für die Handänderung ist der Eintrag im Grundbuch. Verpasst Ihr Vermieter den Kündigungszeitpunkt, kann er nachträglich das Mietverhältnis nicht mehr wegen dringenden Eigenbedarfs vorzeitig auflösen und bleibt an den bestehenden Vertrag gebunden. Selbstverständlich haben Sie auch bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs das Recht, die Kündigung anzufechten. Dabei gilt aber zu beachten, dass wenn der neue Eigentümer seinen dringenden Eigenbedarf vor der Schlichtungsbehörde glaubhaft macht, in der Regel nur kurze Erstreckungen gewährt werden. Kündigt der neue Eigentümer wegen dringenden Eigenbedarfs, muss der frühere Vermieter dem Mieter aber Schadenersatz zahlen, wenn das Mietverhältnis vor dem Zeitpunkt aufgelöst wird, als es der Mietvertrag gestatten würde. Beispiel: Müssen Sie eine gleichwertige Wohnung zu einem höheren Mietzins mieten, haftet Ihr früherer Vermieter für die Mietzinsdifferenz bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis

ordentlicherweise hätte aufgelöst werden können. Zusätzlich muss er die Umzugskosten übernehmen, obwohl diese auch später anfallen würden.

Dazu kommen als Schadenersatz gegebenenfalls die Kosten einer unvermeidlichen Doppelmiete sowie notwendige Anpassungsarbeiten und Ersatzanschaffungen.

Keine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit besteht dagegen, wenn das Mietverhältnis im Grundbuch vorgemerkt wurde, was eher selten der Fall ist.

Für Liegenschaften, die in ein Zwangsvollstreckungsverfahren mit einbezogen sind, gelten besondere Bestimmungen.

3. Kann der Mieter früher ausziehen?

Viele Mieter und Mieterinnen sind nach einem Eigentümerwechsel unsicher und suchen vorsorglich eine neue Wohnung. Sie möchten deshalb das Mietverhältnis vorzeitig beenden. Entgegen einer weit verbreiteten Auffassung gibt ein Eigentümerwechsel dem Mieter im Normalfall nicht das Recht, den Mietvertrag vorzeitig aufzulösen. Er müsste auch in diesem Fall einen zumutbaren und zahlungsfähigen Ersatzmieter finden, der bereit ist, für die verbleibende Zeit in den Mietvertrag einzutreten, was sich als sehr schwer erweisen dürfte, wenn der neue Eigentümer Eigenbedarf geltend macht.

Nach einer sehr mieterfreundlichen Meinung muss der Vermieter, der seinem Mieter wegen dringendem Eigenbedarf die Kündigung ausspricht, einen vorzeitigen Auszug akzeptieren.

Denn es grenze an Rechtsmissbrauch, sich einerseits auf dringenden Eigenbedarf zu berufen und andererseits den Mieter nicht vorzeitig aus dem Mietverhältnis zu entlassen, wenn er doch eigentlich im Interesse des Vermieters vor Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist eine neue Wohnung gefunden hat. Diese Auffassung ist allerdings umstritten.

4. Vertragsanpassungen oder neuer Mietvertrag?

Da das Mietverhältnis durch den Akt der Handänderung automatisch auf den neuen Eigentümer übergeht, ist es nicht notwendig, einen neuen Mietvertrag abzuschliessen. Viele Vermieter versuchen dies dennoch, um möglichst rasch zu höheren Mietzinsen oder anderen günstigeren Vertragsbedingungen zu kommen. Dies müssen Sie nicht dulden. Art. 269d OR verlangt für Mietzinserhöhungen oder andere Vertragsänderungen zu Lasten des Mieters die Verwendung des amtlichen Formulars. Ihr Vermieter kann die Änderungen somit nur auf den nächstmöglichen Kündigungstermin hin

vornehmen. Zudem muss er Ihnen eine zusätzliche 10-tägige Bedenkfrist einräumen, damit Sie die Wohnung allenfalls noch rechtzeitig kündigen können. Schliesslich gibt die Mietzinserhöhung mittels Formular dem Mieter das Recht, die Erhöhung innert 30 Tagen anzufechten und von der Schlichtungsbehörde überprüfen zu lassen.

5. Umfang der Mietzinserhöhung

Wird eine Liegenschaft verkauft, verändern sich gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts in Bezug den Mietzins die Vertragsbeziehungen. Das heisst: Der Verkauf hebt die ursprüngliche Berechnungsbasis auf und der Erwerber der Liegenschaft kann eine Mietzinserhöhung geltend machen. Dasselbe gilt bei einer Übernahme einer Liegenschaft infolge einer Erbteilung; diese wird dem entgeltlichen Erwerb gleichgestellt. Das bedeutet, dass der Vermieter mittels einer Renditeberechnung belegen muss, dass er aus der Liegenschaft einen ungenügenden Ertrag erwirtschaftet. Sie können die Mietzinserhöhung, welche sich auf diesen Erhöhungsgrund beruft, ebenfalls innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anfechten und auf ihre Richtigkeit überprüfen lassen. Insbesondere können Sie einwenden, dass der Kaufpreis übersetzt war und der Mietzins somit gemäss Art. 269 OR und Art. 10 VMWG missbräuchlich ist. Nach einer Handänderung kann der Vermieter ebenfalls geltend machen, der Mietzins entspreche nicht der Orts- und Quartierüblichkeit. Die Berufung auf diesen Erhöhungsgrund setzt aber in der Regel voraus, dass Ihr Vermieter fünf Vergleichsobjekte vorweisen kann, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Baujahr vergleichbar sein müssen, was sich in der Praxis als sehr schwierig erweist.

6. Ordentliche Kündigung

Der Eigentümerwechsel kann auch Anlass für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses sein. Kündigt der alte oder der neue Vermieter, gelten für Sie die allgemeinen Vorschriften über die Anfechtung von missbräuchlichen Kündigungen sowie über die Erstreckung des Mietverhältnisses.

Folgende Besonderheiten sind zu beachten:

- ☐ Bei einem Eigentümerwechsel kann der neue Eigentümer das Mietverhältnis erst kündigen, wenn die Handänderung im Grundbuch eingetragen ist. Eine vorzeitig ausgesprochene Kündigung ist unwirksam und muss nach dem Eintrag wiederholt werden.
- ☐ Wechselt die Liegenschaft während eines

Rechtsverfahrens die Hand, tritt der Erwerber als neuer Vermieter automatisch in den Prozess ein.

Kündigungen wegen Eigenbedarfs

BGE [4C.400/2001](#) vom 04.03.2002: Dringender Eigenbedarf setzt keine Zwangs- oder Notlage des Vermieters voraus, sondern ist immer gegeben, wenn es dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zumutbar ist, auf die Benützung des entsprechenden Wohnraums zu verzichten.

BGE [118 II 50](#): Definition des Begriffs dringender Eigenbedarf.

BGE [118 II 119](#): Sobald der neue Eigentümer im Tagebuch des Grundbuches eingetragen ist, kann er den Mietvertrag kündigen.

BGE [125 III 123](#): Folgen eines Eigentümerwechsels aufgrund einer Zwangsverwertung auf einen langfristigen Mietvertrag.