

Anfechtbare Vermieterkündigung

Kündigung während Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren



Samuel Egli

*Dr. iur., Rechtsanwalt, Fricker
Seiler Rechtsanwälte, Wohlen*

Als Grundsatznorm hält Art. 271 Abs. 1 OR fest, dass die Kündigung eines Mietvertrages anfechtbar ist, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst. Da die Bezeichnung «Treu und Glauben» konkretisierungsbedürftig ist, behilft sich die Rechtsprechung und Lehre mit juristischen Fallgruppen. So ist eine Kündigung als anfechtbar anzusehen, wenn sie rein deshalb ausgesprochen wird, um der Gegenseite zu schaden. Indes ist es auch mit diesen Konkretisierungshilfen im Rechts-

alltag mitunter schwierig, eine Treu und Glauben widersprechende Kündigung zu entlarven. Um das Ganze immerhin etwas zu vereinfachen, hat der Gesetzgeber im nachfolgenden Art. 271a OR gleich selbst weitere Auslegungshilfen im Zusammenhang mit Kündigungen durch den Vermieter bereitgestellt: Im Katalog von Art. 271a Abs. 1 OR sind beispielhaft verschiedene Sachverhalte normiert, nach welchen eine Kündigung anfechtbar ist, die durch den Vermieter ausgesprochen wird.

Der vorliegende Beitrag möchte daraus die Variante nach Art. 271a Abs. 1 lit. d OR fokussieren. Nach dieser Bestimmung ist eine durch den Vermieter ausgesprochene Kündigung anfechtbar, wenn sie während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens erfolgt; es sei denn, der Mieter habe das Verfahren missbräuchlich eingeleitet. Diese Norm bezweckt einerseits, den Mieter vor Kündigungen zu schützen, wenn er gegenüber dem Vermieter An-

sprüche aus dem Mietvertragsverhältnis geltend macht. Andererseits soll sich der Vermieter durch die Kündigung des Mietverhältnisses nicht aus einem ihm lästigen Gerichtsverfahren stehlen können. Betroffene Mieter haben die Kündigung innert 30 Tagen nach Empfang bei der Schlichtungsbehörde anzufechten (Art. 273 Abs. 1 OR). Nach Ablauf dieser Frist ist das Anfechtungsrecht verwirkt.

Notwendiger Konnex

Zuerst ist damit zu klären, was unter einem «mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren» zu verstehen ist. Gemeint sind damit wohl die «gewöhnlichen» Zivilverfahren; ist das Mietverhältnis Gegenstand eines betriebs-, straf- oder verwaltungsrechtlichen Streits (bspw. bei Fragen der zonenkonformen Wohnnutzung), handelt es sich nach mehreren Lehrmeinungen nicht um ein Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. d OR, mit der Konsequenz, dass

BTS
SICHERHEIT

SMARTHOME
ZUTRITTSSYSTEME
VIDEOÜBERWACHUNG
EINBRUCHMELDEANLAGEN
BRANDSCHUTZ VKF ZERTIFIZIERT



FELDACKERSTRASSE 7 | 5040 SCHÖFTLAND | TEL. 058 255 25 45 | WWW.BTS-AG.CH

kein solcher Anfechtungsgrund vorliegt. Sodann muss das Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren mit dem gleichen Mietverhältnis zusammenhängen, worüber die Kündigung ausgesprochen wird. Ob jedes Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren, welches das gleiche Mietverhältnis betrifft – unabhängig vom jeweiligen Streitgegenstand –, zum Kündigungsschutz führt, ist umstritten. Einigkeit scheint mindestens dahingehend zu herrschen, dass die Anfechtung einer formell mangelhaften Kündigung nicht zu einer Kündigungssperrfrist führen kann. Kündige ich als Vermieter also beispielsweise ohne das vorgeschriebene Formular, darf ich meine Kündigung umgehend unter Einhaltung der Formvorschriften wiederholen – unabhängig davon, ob bezüglich erster Kündigung ein Verfahren hängig ist.

Gesetzliche Ausnahmen

Der Kündigungsschutz entfällt auch dann, wenn der Mieter – wie es der Gesetzestext festhält – das Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren missbräuchlich eingeleitet hat. Missbräuchlichkeit ist anzunehmen, wenn der Mieter bereits bei Verfahrenseinleitung gewusst hat, dass sein Standpunkt aussichtslos ist, und es ihm einzig um den Schutz vor der erwarteten Kündigung

ging. Es ist am Vermieter zu beweisen, ob der Mieter missbräuchlich handelte. Dabei muss er nicht nur die Aussichtslosigkeit beweisen, sondern zusätzlich, ob diese dem Mieter bewusst war.

Weiter kommt die Schutzwirkung nicht zum Tragen, wenn der Vermieter aus besonderen, in Art. 271a Abs. 3 OR umschriebenen Gründen kündigt. Liegt ein solcher Grund vor, kann der Vermieter trotz eines laufenden Verfahrens gültig kündigen. So zum Beispiel, wenn der Vermieter dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte vorbringen kann (Art. 271a Abs. 3 lit. a OR), oder wenn es sich um eine Kündigung wegen Zahlungsrückstand des Mieters nach Art. 257d OR handelt (Art. 271a Abs. 3 lit. b OR).

Schutzdauer

Wie gezeigt, knüpft das Gesetz den Schutz an die Dauer eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens. Es stellt sich damit die Frage, wann ein solches Verfahren beginnt und wann dieses abgeschlossen ist. Da gemäss Zivilprozessordnung ein Verfahren mit Einreichung des Schlichtungsgesuches oder der Klage rechtshängig wird (Art. 62 Abs. 1 ZPO), greift der Schutz ab Einrei-

chung des Begehrens – unabhängig davon, ob der Vermieter davon weiss. Und das Verfahren endet, sobald dieses rechtskräftig abgeschlossen ist. In diesem Zusammenhang ist zu bemerken, dass der Schutz losgelöst davon besteht, wie das Verfahren schliesslich ausgeht: Der Mieter, welcher am Ende unterliegt, ist während des Verfahrens ebenso geschützt, wie der obsiegende Mieter.

Hinsichtlich der Kündigung ist ferner der Zeitpunkt massgebend, an welchem diese der Post übergeben wird (nach einer anderen Ansicht ist hingegen erst auf das Empfangsdatum abzustellen). Versendet der Vermieter z.B. heute das Kündigungsschreiben und hat der Mieter gestern ein mit derselben Mietsache zusammenhängendes Schlichtungsgesuch eingereicht, ist die Kündigung anfechtbar – auch wenn der Vermieter keine Kenntnis von der Anhebung des Verfahrens hatte.¹

¹ Siehe zum Ganzen insbesondere FUTTERLIEB, in: Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, Art. 271a N 30 ff., sowie THANEI, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Zürich 2016, S. 801 ff., beide mit zahlreichen weiteren Hinweisen.

Nachhaltige Energielösungen

- Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
- Wärme- und Kälteanlagen
- Heizsysteme
- Stromspeicher
- E-Mobilität

BERATUNG AUSFÜHRUNG BETRIEB FINANZIERUNG

Jetzt unverbindliches Beratungsgespräch vereinbaren.

Ihre vielseitige Energie-Partnerin für die Ausführung praktischer Lösungen.

Regionalwerke AG Baden, Haselstrasse 15, 5401 Baden
 Telefon 056 200 22 22, regionalwerke.ch, info@regionalwerke.ch

Regionalwerke
Baden