

Die Grenzen der Kündigungsfreiheit im Mietrecht

Kurt Fricker

Dr. iur.
Rechtsanwalt
Fricker Rechtsanwälte
Wohlen



Der Verfasser dieses Beitrages erteilt im Auftrag der Freiämter Sektion des Hauseigentümergebietes Aargau seit über 20 Jahren telefonische Rechtsauskünfte. Namentlich im Rahmen dieser Tätigkeit stellt er immer wieder fest, dass Vermieterinnen und Vermieter der irrigen Meinung sind, Mietverhältnisse könnten bei Einhaltung der Kündigungstermine und Kündigungsfristen problemlos gekündigt werden. Der vorliegende Beitrag soll in Erinnerung rufen, dass dies nicht immer der Fall ist.

I. Kündigungsfreiheit als Grundsatz

Art. 266a OR regelt, dass die Mietvertragsparteien das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen können. Diese Bestimmung statuiert somit den Grundsatz der Kündigungsfreiheit. Die Wahrnehmung der Kündigungsberechtigung durch eine Vertragspartei stellt die gesetzgeberisch gewollte übliche Form dar, um eine einseitige Vertragsauflösung durch eine Vertragspartei zu bewirken.

II. Der Kündigungsschutz

Die Regelungen des sog. materiellen Kündigungsschutzes bei der Miete von Wohnraum und Geschäftsräumen umfassen einerseits die Anfechtbarkeit der Kündigung (Art. 271 f. OR) und andererseits die Möglichkeit der Erstreckung des Mietverhältnisses (Art.

272 f. OR). Die Erstreckung des Mietverhältnisses wird im vorliegenden Artikel nicht behandelt.

1. Der Anwendungsbereich

Die Kündigungsfreiheit gemäss Art. 266a OR wird bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen in den Art. 271 ff. OR eingeschränkt. Der Begriff des Wohnraumes knüpft an die vertraglich vereinbarte Nutzungsart der Mietsache an. Wohnraum im Sinne dieser Bestimmung ist jeder Raum, der nach dem übereinstimmend erklärten Willen der Vertragsparteien dem Mieter zum Wohnen dienen soll. Der Geschäftsraum wird als ein Raum definiert, der für das Ausüben von Geschäftstätigkeiten (im weitesten Sinn) gemietet worden ist.

2. Die Anfechtbarkeit der Kündigung nach Art. 271 OR

2.1. Grundsätzliches

Das Recht, die Kündigung gemäss Art. 271 OR anzufechten, steht sowohl dem Mieter als dem Vermieter zu. Die Kündigung muss grundsätzlich nicht begründet werden. Verlangt jedoch eine Vertragspartei eine Begründung, muss diese erfolgen (Art. 271 Abs. 2 OR).

2.2. Der Grundsatz von Treu und Glauben

2.2.1. Allgemeines

Nach Art. 271 OR ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Die rechtsmissbräuchliche Kündigung, bei offenbarem Missbrauch eines Rechtes (Art. 2 Abs. 2 ZGB), fand seit jeher keinen Rechtsschutz. Die Regelung von Art. 271 Abs. 1 OR geht jedoch weiter. Sie verlässt den klassischen Begriff des Rechtsmissbrauchs. Nicht bloss der «offenbare Rechtsmissbrauch» ist «anfechtbar», sondern jeder Verstoss gegen Treu und Glauben.

Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, bedarf im Einzelfall stets der Konkretisierung des Begriffs «Treu und Glauben». In der Praxis haben sich folgende Kategorien herausgebildet, in denen eine Kündigung treuwidrig ist: Die zweckwidrige Verwendung der Kündigung, die Kündigung als widersprüchliches Verhalten, die Kündigung als unnütze Rechtsausübung, die Kündigung als Ausdruck eines (krassen) Missverhältnisses der Interessen oder einer schonungslosen Rechtsausübung, die Kündigung als Verstoss gegen ein (besonders) begründetes Vertrauen der Gegenpartei.

2.2.2. Beispiele

Grundsätzlich nicht treuwidrig sind alle ordentlichen Kündigungen des Vermieters wegen Vertragsverletzungen des Mieters (z.B. Verstoss gegen Tierhaltungsverbot, Streit unter Mietern als Störung des Hausfriedens), sodann Kündigungen, die zum Beispiel den Zweck haben, dem Mieter eine andere Person als neuen Vertragspartner vorzuziehen, selbst etwa aus Gründen der Ertragsoptimierung.

Die Kündigung als widersprüchliches Verhalten ist dort anzutreffen, wo Vermieter oder Mieter die Kündigung entgegen Zusagen an die Gegenpartei aussprechen (z.B. ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges während der Stundungsdauer). Widersprüchliches Verhalten liegt auch dort vor, wo ein seit längerem bekannter und geduldeter Gebrauch der Mietsache, der sich mit dem einst vereinbarten Vertraglichen nicht deckt, zum Kündigungsgrund erhoben wird.

Als schonungslose Rechtsausübung ist die Kündigung dort anfechtbar, wo eine Partei der andern das Mietverhältnis just in dem Zeitpunkt kündigt, von dem sie weiss, dass

dann die gekündigte Partei verhindert ist, ihre allfälligen Rechte wahrzunehmen (z.B. längere Ferienabwesenheit, Krankheit). Schonungslose Kündigung ist ebenfalls dort anzunehmen, wo ein im Lichte des Gesetzes «untergeordneter Vorgang» Anlass zur Kündigung war: Die ordentliche Kündigung des Vermieters, weil die Wäsche einmal in der Waschmaschine liegen gelassen wurde oder weil der Mieter einmal sein Fahrzeug an einem falschen Ort parkiert hat. Die Kündigung im Hinblick auf eine umfassende Sanierung des Mietobjektes, welche die Verwendung der Mieträumlichkeiten erheblich beschränkt, stellt keine schonungslose Rechtsausübung dar, wenn der Verbleib des Mieters Verzögerungen oder Erschwernisse bei der Ausübung der Arbeiten nach sich ziehen kann.

2.3. Die Rechtsfolge

Verstösst die Kündigung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, ist sie anfechtbar. Der Gesetzgeber hat im Gegenzug zur oben beschriebenen Ausweitung des sachlichen «Schutzbereiches» die Rechtsfolgen «abgeschwächt»: Von der Nichtigkeit beim Rechtsmissbrauch zur Anfechtbarkeit beim Verstoss gegen Treu und Glauben. «Anfechtbar» bedeutet die Überprüfbarkeit einer konkreten Kündigung durch die Schlichtungsbehörden bzw. den Richter. Zur Überprüfung durch die Schlichtungsbehörde bzw. den Richter kommt es aber nur dann, wenn die Vertragspartei, der gekündigt worden ist, dies fristgerecht verlangt.

3. Die Anfechtbarkeit der Kündigung nach Art. 271a OR

3.1. Grundsätzliches

Die in Art. 271a OR geregelten Einschränkungen der Kündigungsfreiheit dienen nach dem Willen des Gesetzgebers dem Schutz der sozial schwächeren Vertragspartei. Wer

die sozial schwächere Partei im Rahmen eines Wohn- oder Geschäftsraummietvertrages ist, wird vom Gesetzgeber nicht einer fallweisen Betrachtung überlassen, sondern generell geregelt: Sozial schwächere Partei ist der Mieter. Auf die in Art. 271a OR geregelten Anfechtungstatbestände kann sich dementsprechend nur der Mieter berufen. Diese Bestimmung beinhaltet einen dreifachen Kündigungsschutz: Den sachlichen, den persönlichen und den zeitlichen.

3.2. Der sachliche Kündigungsschutz

In Abs. 1 lit. a – lit. c von Art. 271a verankert der Gesetzgeber den Schutz des Mieters als sozial schwächere Vertragspartei. In diesen Fällen ist die Kündigung in drei Fällen anfechtbar, nämlich wenn sie ausgesprochen wird,

- weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
- weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zulasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will;
- allein um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen.

Kann der Mieter beweisen, dass einer der vorstehenden Tatbestände erfüllt ist, wird unwiderlegbar vermutet, dass der Vermieter treuwidrig gehandelt hat.

3.3. Der persönliche Kündigungsschutz

An den Schutz der Familiensphäre des Mieters knüpft der Anfechtungstatbestand von Art. 271a lit. f OR an. Anfechtbar ist die Kündigung des Vermieters wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen. Auch in diesem

Fall besteht, sofern sämtliche Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind, eine unwiderlegbare Vermutung der Treuwidrigkeit der Kündigung durch den Vermieter.

3.4. Der zeitliche Kündigungsschutz

Der in Art. 271a lit. d und e OR geregelte zeitliche Kündigungsschutz soll sicherstellen, dass der Mieter die Rechte aus dem Mietverhältnis wahrnehmen kann. Der Mieter soll mit andern Worten vor «Vergeltungsaktionen» des Vermieters geschützt werden. Deshalb darf der Vermieter während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens nicht kündigen. Im Weiteren darf der Vermieter vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens nicht kündigen, wenn er in diesem Verfahren zu einem erheblichen Teil unterlegen ist, seine Forderung oder Klage zurückgezogen, oder erheblich eingeschränkt hat, auf die Anrufung des Richters verzichtet hat, oder mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen, oder sich sonstwie geeinigt hat.

Der Mieter dringt mit einer Anfechtung nicht durch, wenn der Vermieter dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte, Zahlungsrückstand des Mieters oder schwere Verletzung der Pflicht des Mieters zur Sorgfalt und Rücksichtnahme nachweisen kann, oder wenn er das Mietobjekt veräussert (vgl. Art. 271a Abs. 3 OR).

4. Schlussfolgerungen

Die vorstehenden Ausführungen machen deutlich, dass die Auflösung des Mietverhältnisses nicht in jedem Fall problemlos möglich ist. Der Vermieter tut gut daran, sich im Zweifelsfall von einer Fachperson beraten zu lassen.