

Mietrechtliche Aspekte der Zwischennutzung: Mietvertragsbeendigung

Kündigung

Eine Kündigung ist nötig zur Beendigung von unbefristeten Mietverträgen; befristete Mietverträge können nur ausserordentlich gekündigt werden.

1. Form

- Der Mieter muss **schriftlich** kündigen (OR 266I Abs. 1)
- Der Vermieter muss ein vom Kanton **genehmigtes Formular** verwenden (OR 266I Abs. 2)
- Mieter und Vermieter (resp. deren Vertreter) müssen **eigenhändig unterzeichnen** (OR 14 Abs. 1)

2. Inhalt

- Bezeichnung der Person, an welche die Kündigung gerichtet ist
- Bezeichnung der Person, welche die Kündigung ausspricht (allenfalls mit Vertretungsverhältnis)
- Bezeichnung der Mietsache
- unbedingte und vorbehaltlose Erklärung, dass das Mietverhältnis aufgelöst wird
- Zeitpunkt, auf den das Mietverhältnis gekündigt wird (z.B. per Ende März)
- die Kündigung muss erst auf Verlangen des Empfängers begründet werden (OR 271 Abs. 2), d.h. die Begründung kann mittels Begleitschreiben oder mündlich erfolgen

3. Ordentliche Kündigung

Ordentlich erfolgt eine Kündigung wenn sie unter Einhaltung der vertraglichen resp. gesetzlichen Fristen und Termine ausgesprochen wird.

- **Mindestfristen; vertragliche Verlängerung möglich:**
 - Mindestfrist bei Geschäftsräumen: 6 Monate
 - Mindestfrist bei Wohnräumen: 3 Monate
 - Mindestfrist bei unbeweglichen Sachen und Fahrnisbauten: 3 Monate
 - Mindestfrist bei möblierten Zimmern und Einstellplätze: 2 Wochen
 - Mindestfrist bei beweglichen Sachen: 3 Tage
- **Gesetzliche Kündigungstermine; vertragliche Abänderung möglich:**
 - Gesetzlicher Kündigungstermin bei Geschäftsräumen: Ortsgebrauch, d.h. im Bezirk Zürich 31. März und 30. September
 - Gesetzlicher Kündigungstermin bei Wohnräumen: Ortsgebrauch
 - Gesetzlicher Kündigungstermin bei unbeweglichen Sachen und Fahrnisbauten: Ortsgebrauch

- Gesetzlicher Kündigungstermin bei möblierten Zimmern: Ende einer einmonatigen Mietdauer (war bspw. Mietbeginn der 15. Januar, kann auf den 15. des entsprechenden Monats gekündigt werden)

4. Ausserordentliche Kündigung

Ausserordentlich erfolgt eine Kündigung, wenn sie ohne Einhaltung der vertraglichen resp. gesetzlichen Fristen und Termine ausgesprochen wird.

Varianten:

- Zahlungsverzugskündigung (OR 257d)
- Kündigung wegen schwerer Sorgfaltspflichtverletzung (OR 257f)
- Kündigung aus wichtigem Grund (OR 266g)
- Kündigung des Erwerbers einer vermieteten Liegenschaft nach OR 261
- Kündigung bei Konkurs des Mieters (OR 266h)
- Kündigung der Erben des Mieters (OR 266i)

Kündigungsanfechtung

Gemäss OR 271 f. ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst. D.h. das Kündigungsmotiv des Vermieters muss objektiv ernsthaft sein und einem legitimen Interesse entsprechen. Tut es dies nicht, wird die Kündigung durch die Schlichtungsbehörde resp. Gericht für missbräuchlich erklärt und damit aufgehoben.

- **Verfahren**
 - Anfechtung innert 30 Tagen seit Erhalt der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde
- **Beispiele gültiger Kündigungsgründe:**
 - Umnutzungs-, Umbau- oder Abbruchvorhaben sind gültige Kündigungsgründe, welche zu einer ordentlichen Kündigung berechtigen
- **Nichtigkeit:**
 - Nichteinhaltung der Formvorschriften, führt zur Nichtigkeit der Kündigung
 - Einhaltung der 30-tägigen Anfechtungsfrist ist nicht notwendig
- **Unwirksamkeit:**
 - Eine ausserordentliche Kündigung kann für unwirksam erklärt werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind.
 - Einhaltung der 30-tägigen Anfechtungsfrist ist nicht notwendig

Erstreckung

Das Mietrecht ermöglicht dem Mieter, nach erfolgter Kündigung eines Mietverhältnisses eine Erstreckung (sprich Verlängerung) desselben zu verlangen.

- **Verfahren**
 - Stellung des Erstreckungsbegehren durch den Mieter bei der zuständigen Schlichtungsbehörde
 - Fristen
 - bei Beendigung des Mietverhältnissen durch Kündigung: innert 30 Tage seit Kündigung
 - bei Beendigung des Mietverhältnisses infolge Fristablauf: mindestens 60 Tage vor Ablauf des Mietverhältnisses
- **Erstreckungsarten**
 - erstmalige Erstreckung, d.h. das Mietverhältnis kann am Ende der erstmaligen Erstreckung ein zweites Mal erstreckt werden
 - einmalige (und definitive) Erstreckung, d.h. das Mietverhältnis endet nach Ablauf der Erstreckung definitiv.
- **Erstreckungsdauer**
 - bei der Miete von Räumen zu Wohnzwecken maximal vier Jahre
 - bei Geschäftsräumen maximal sechs Jahre
 - Das Mietgericht muss die Erstreckung für eine bestimmte Dauer aussprechen (ggf. mit Verlängerungsmöglichkeiten). (4A_318/2008 vom 11.11.2008)
- **Voraussetzungen**
 - Interessensabwägung, d.h. dem Mieter wird das Mietverhältnis erstreckt, wenn dessen Beendigung für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, welche durch die Interessen des Vermieters nicht gerechtfertigt wird (Art. 272 Abs. 1 OR).
 - Die zeitliche Dringlichkeit eines Umnutzungs-, Umbau oder Abbruchvorhabens wird zu Gunsten des Vermieters berücksichtigt.
 - sog. Eigenbedarf, d.h. wenn der Vermieter das Mietobjekt für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerete braucht, wird zu Gunsten des Vermieters berücksichtigt
- **Erstreckungsausschluss (OR 272a):**
 - bei Kündigungen infolge Zahlungsrückstand des Mieters nach Art. 257d OR
 - bei Kündigungen infolge schwerer Sorgfaltspflichtverletzung nach Art. 257f Abs. 3 und 4 OR
 - wenn der Vermieter dem Mieter ein gleichwertiges Ersatzobjekt anbietet
 - vereinbarter Erstreckungsausschluss (OR 272a Abs. 1 lit. d):

Ein Mietvertrag wird im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Baubewilligung abgeschlossen.

- Sinn und Zweck: Der Vermieter soll ein Abbruch- oder Umbauobjekt (im Sinne einer Zwischennutzung) vermieten können, ohne dass er bei einer auf Erhalt der Baubewilligung resp. auf Baubeginn ausgesprochenen Kündigung oder Beendigung des Mietverhältnisses das Risiko eines lang andauernden Erstreckungsverfahrens zu tragen hat.
- Voraussetzungen:
 - konkrete Planung des Abbruch- oder Umbauvorhabens
 - konkrete Angaben zum Vorhaben in der Erstreckungsausschlussklausel des Mietvertrages
- Varianten:
 - Erstreckungsausschlussklausel wird in einem unbefristeten Mietvertrag vereinbart
 - Nachteil: Vermieter hat die ordentlichen Kündigungsfristen zu wahren
 - Klausel wird in einem auf einen bestimmten Zeitpunkt resp. Zeitablauf befristeten Mietvertrag vereinbart.
 - Nachteil: Ist bei Beendigung des Mietverhältnisses der Erstreckungsausschlussgrund noch nicht eingetreten, kann das Mietverhältnis dennoch erstreckt werden
 - auf Eintritt des Erstreckungsausschlussgrundes befristeter Mietvertrag (die Parteien vereinbaren z.B., dass das Mietverhältnis auf den Baubeginn oder Erhalt der Baubewilligung hin endet)
 - Vorteil: Das Mietverhältnis endet automatisch mit Eintritt des Erstreckungsausschlussgrundes; keine Erstreckung möglich
 - Kombination eines grundsätzlich unbefristeten Mietverhältnisses mit einer Befristungsklausel (z.B. „Das Mietverhältnis ist unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf jedes Monatsende kündbar. Es endet aber jedenfalls, wenn der Vermieter die Baubewilligung für das Projekt X erhält. Eine Erstreckung ist diesfalls gemäss OR 272a Abs. 1 lit. d ausgeschlossen.)
- **Weitergeltung des Mietvertrages während der Erstreckung**
 - Grundsatz: Unveränderte Weitergeltung des Mietvertrags bis zum Ablauf der Erstreckung.
 - Vorbehalte:
 - Der Mietzins kann während der Erstreckung nach den allgemeinen Grundsätzen angepasst werden.
 - Der Mietvertrag kann durch die Schlichtungsbehörde resp. Gericht während der Erstreckungsdauer den veränderten Verhältnissen angepasst werden.
 - Beendigung:
 - Der Vermieter kann während der Erstreckung nur ausserordentlich kündigen.

- Bei einer Erstreckung unter einem Jahr, kann der Mieter mit einer Kündigungsfrist von einem Monat auf das Ende eines Monats kündigen.
 - Bei einer Erstreckung von mehr als einem Jahr, kann der Mieter mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf einen gesetzlichen Termin kündigen.
 - Der Ablauf der Erstreckung darf nicht vom Eintritt einer Bedingung abhängig gemacht werden, zB vom Eintritt einer Plangenehmigung.
- **Vereinbarungen über die Erstreckung**
 - Der Mieter kann nicht zum vornherein (sprich schon bei Abschluss des Mietvertrages) auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses verzichten.
 - Nach der Kündigung kann der Mieter auf eine Erstreckung verzichten (allenfalls gegen Entschädigung).
 - Die Parteien können selber eine Erstreckung des Mietverhältnisses vereinbaren, wobei sie nicht an die gesetzliche Maximaldauer gebunden sind.
 - Handelt es sich um ein Mietverhältnis über eine Familienwohnung, müssen beide Ehegatten die Erstreckungsvereinbarung unterschreiben (Art. 273a Abs. 2 OR).

Ausweisung

- **Rückgabeanspruch des Vermieters**

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Mietobjekt dem Vermieter gemäss OR 267 zurückzugeben (vertraglicher Rückgabeanspruch). Ist der Vermieter auch Eigentümer des Mietobjektes hat er zudem einen dinglichen Rückgabeanspruch gemäss ZGB 641.
- **Ausweisungsbefehl**

Mittels Ausweisungsbefehl befiehlt die Ausweisungsbehörde dem Mieter das Mietobjekt zu räumen. Lebt der Mieter diesem Befehl nicht nach, wird im Kanton Zürich das Gemeinde- resp. Stadtmannamt auf Verlangen des Vermieters die Räumung zwangsweise vollstrecken (vgl. ZH ZPO 307).
- **Ausweisungsverfahren**

Die Gestaltung des Ausweisungsverfahrens ist grundsätzlich den Kantonen überlassen (OR 274). Gemäss ZH ZPO steht für Erlangung des Ausweisungsbefehls entweder das **ordentliche Verfahren** (mit Klageeinleitung bei der Schlichtungsbehörde) oder das **Befehlsverfahren vor dem Einzelrichter im summarischen Verfahren** gemäss ZPO 222 ff. offen.

 - Voraussetzungen ordentliches Verfahren:
 - Rückgabeanspruch ist entstanden
 - Voraussetzungen Befehlsverfahren:
 - Rückgabeanspruch
 - Klares Recht und sofort beweisbare Verhältnisse (ZPO 222 Ziff. 2)
 - gemäss umstrittener bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur bei ausserordentlichen Kündigungen möglich (vgl. BGE 132 III 747)

- verlangt der Vermieter im summarischen Verfahren vor dem Einzelrichter (Befehlsverfahren) die Ausweisung und der Mieter ficht die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde an (ordentliches Verfahren), überweist die Schlichtungsbehörde das Verfahren an den Einzelrichter und dieser überprüft auch die Gültigkeit der Kündigung (OR 274g).