Schema: Kündigung des Vermieters

Befristeter oder unbefristeter Mietvertrag?

Befristeter Mietvertrag: Die Parteien haben eine bestimmte Dauer des Mietvertrages vereinbart.

→ **grundsätzlich** kann ein solcher Mietvertrag **nicht** gekündigt werden
→ **Ausnahme 1:** ausserordentliche Kündigung aufgrund Zahlungsverzug (OR 257d), schwerer Sorgfaltspflichverletzung (OR 257f) oder aus wichtigen Gründen (OR 266g)
→ **Ausnahme 2:** Erwerber einer vermieteten Liegenschaft kündigt das Mietverhältnis gemäss OR 261;
- Voraussetzung: **dringender Eigenbedarf**
- Achtung: Schadenersatzpflicht
- Kündigung schliesst Erstreckung des Mietverhältnisses nicht aus

→ **Ausnahme 3:** Die Parteien **einigen** sich auf eine Auflösung des Mietverhältnisses; sog. Aufhebungsvertrag (evtl. mit finazieller Abfindung)

Unbefristeter Mietvertrag: Die Parteien haben keine bestimmte Dauer des Mietvertrages vereinbart.

→ **grundsätzlich** kann ein solcher Mietvertrag **ordentlich** gekündigt werden:
→ nachvollziehbarer, plausibler Grund nötig (z.B. Eigenbedarf des Vermieters)
→ kein laufendes Verfahren (OR 271a Abs. 1 lit. d), ausser der Vermieter hat **dringenden Eigenbedarf**
→ keine Sperrfrist (OR 271a Abs. 1 lit. e), ausser der Vermieter hat **dringenden Eigenbedarf**
→ Mietverhältnis kann jedenfalls erstreckt werden

→ **ausserordentliche** Kündigung des Mietverhältnisses ist **immer** möglich, wenn ein folgender Grund vorliegt:
→ Zahlungsverzug (OR 257d)
→ schwere Sorgfaltspflichtverletzung (OR 257f)
→ wichtiger Grund, der die Vertragserfüllung unzumutbar macht (OR 266g); Achtung: Schadenersatzpflicht!

Ordentliche Kündigung, d.h. eine Kündigung unter Einhaltung der vertraglichen resp. gesetzlichen Fristen und Termine.

→ gesetzliche Frist bei **Wohnräumen:** 3 Monate; vertraglich kann eine längere Frist vorgesehen werden
→ gesetzliche Frist bei **Geschäftsräumen:** 6 Monate; vertraglich kann eine längere Frist vorgesehen werden
→ gesetzliche Termine (in Zürich): Ende März / Ende September; vertragliche Abänderung möglich
→ ACHTUNG: Mieter muss schriftlich kündigen; Vermieter muss ein vom Kanton genehmigtes **Formular** verwenden
→ Kündigung einer Familienwohnung muss auch dem Ehegatten separat zugestellt werden (OR 266n)

Ausserordentliche Kündigung, d.h. eine Kündigung ohne Einhaltung der vertraglichen resp. gesetzlichen Fristen und Termine.

→ Zahlungsverzugskündigung (OR 257d); vgl. www.mietzinsausstand.ch / www.mietzinsinkasso.ch
→ Kündigung wegen schwerer Sorgfaltspflichtverletzung (OR 257f)
→ Kündigung aus wichtigem Grund (OR 266g)
→ Kündigung des Erwerbers einer vermieteten Liegenschaft nach OR 261

Aufhebungsvertrag, d.h. die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag aufgehoben wird.
→ aus Beweiszwecken schriftlich
→ immer möglich
→ beliebiger Inhalt (evtl. finanzielle Abgeltung bei frühzeitigem Auszug)

© 2009 Verlag LawMedia AG