

Recht & Konsum

Wenn der Vermieter einziehen will

Kündigungen wegen Eigenbedarfs des Vermieters sind häufig. Manchmal wird dieser Grund aber auch nur vorgeschoben, um einen Mieter loszuwerden. Damit gehen Vermieter ein Risiko ein.

Thomas Müller

Der Fall, den das Bundesgericht zu entscheiden hatte, ist exemplarisch: Eine Vermieterin kündigte einem Mieter die 4½-Zimmer-Wohnung mit der Begründung, ihre Nichte habe ein Kind bekommen und brauche eine grössere Wohnung. Doch während des Gerichtsverfahrens kamen Zweifel an dieser Version auf. Es stellte sich heraus, dass nach der Kündigung eine andere passende Wohnung in der Liegenschaft der Vermieterin frei geworden war, welche die Frau selber bezog. Weder diese Wohnung noch die, aus der sie auszog, bot sie ihrer Nichte an. Das Gericht kam daher zum Schluss, der behauptete Eigenbedarf sei bloss ein Vorwand.

«Mieter haben häufig das Gefühl, der Eigenbedarf sei vorgeschoben», sagt Felicitas Huggenberger, Geschäftsleiterin des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich. «Entweder weil sie vor kurzem vom Vermieter etwas verlangt haben, etwa eine Mietzinssenkung, oder weil sie als sehr langjährige Mieter den tiefsten Mietzins im Haus bezahlen.» Solche Konstellationen könnten beim Vermieter den Wunsch wecken, den Mieter loszuwerden und die Wohnung teurer zu vermieten, so Huggenberger.

Seine Kündigung muss der Vermieter zunächst nicht begründen. Erst auf Verlangen des Mieters ist der Grund offenzulegen. Dabei gilt: Der Vermieter darf aus einem beliebigen Grund kündigen – also auch wegen Eigenbedarfs, sofern dieser tatsächlich gegeben ist. Missbräuchlich und damit unzulässig sind nur Kündigungen, bei denen der Vermieter nicht plausibel erklären kann, weshalb er die Wohnung für sich selber oder für eine nah mit ihm verwandte oder verschwägte Person benötigt. Dies war zum Beispiel der Fall bei einem im Ausland wohnenden Vermieter, der angeblich selber in die gekündigte Wohnung einziehen wollte, aber keine konkreten Vorbereitungen für eine Rückkehr in die Schweiz belegen konnte. Das Bundesgericht ging deshalb auch hier von einem Vorwand aus.

Eigenbedarf auch für Verwandte
«Das Hauptproblem ist immer der Beweis», stellt Felicitas Huggenberger vom Mieterverband fest. Tatsächlich ist es primär Sache des Mieters, zu beweisen, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben ist. Der Vermieter hat aber laut Bundesgericht «zur Wahrheitsfindung beizutragen und die notwendigen Unterlagen vorzulegen».

Eigenbedarf kann der Vermieter nicht nur für sich selber geltend machen, sondern auch für seine Kinder, Enkel, Eltern, Grosseltern, Geschwister, Nichten und Neffen, Tanten und Onkel sowie für seinen Ehegatten und für die Gatten der Verwandten. Auch das Interesse der Lebenspartnerin des Vermieters reicht laut Bundesgericht für Eigenbedarf aus, zumindest dann, wenn sie mit ihm zusammenwohnt. Im konkreten Fall ging es um ein Konkubinatspaar, das wegen einer Erkrankung der Frau in eine kleine Parterrewohnung im Haus des Mannes/Vermieters zügelnd wollte. Da der Umzug auch in dessen Interesse lag, wurde der Eigenbedarf bejaht.



Der Vermieter muss den Kündigungsgrund erst auf Verlangen offenlegen. Foto: Christian Beutler (Keystone)

Selbst wenn Eigenbedarf vorliegt, heisst das aber gemäss einem anderen Urteil des obersten Gerichts noch nicht, dass die Kündigung gültig ist; sie kann trotzdem missbräuchlich sein. Das war der Fall, als eine langjährige, herzkranken und depressive Mieterin hätte weichen müssen für den Sohn des Vermieters, einen Studenten, der eine andere frei werdende Wohnung nicht wollte, weil sein Hund Gartenlauf benötigte.

Es genügt, wenn der Eigenbedarf im Zeitpunkt der Kündigung vorliegt. Wird kurz darauf eine andere Wohnung in einer Liegenschaft des Vermieters frei, nützt das dem betroffenen Mieter nichts.

Wie ist es aber, wenn sich nach seinem Auszug herausstellt, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben war und der Verwandte des Vermieters gar nicht eingezogen ist? «Dann liegt allenfalls eine Vertragsverletzung vor und der Mieter kann Schadenersatz fordern»,

sagt Felicitas Huggenberger vom Mieterverband. «Die ganze Beweislast liegt aber bei ihm.» Deshalb rät die Spezialistin, eine Kündigung wegen Eigenbedarfs besonders kritisch unter die Lupe zu nehmen. Dabei sei auch zu prüfen, ob Kündigungsfrist und Kündigungstermin gemäss Vertrag eingehalten sind. Denn ein Mietverhältnis lässt sich auch bei Eigenbedarf nicht vorzeitig auflösen. Anders ist es nur, wenn das Haus verkauft wird und der neue Eigentümer einen dringenden Eigenbedarf geltend macht.

Bei Verdacht anfechten

Wer vermutet, dass der Eigenbedarf vorgeschoben ist, sollte sich von einer Fachperson beraten lassen und die Kündigung innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde des Wohnbezirks anfechten. Wird die Kündigung in der Folge als missbräuchlich erklärt, kommt der

Mieter in den Genuss einer dreijährigen Kündigungssperre. Vermieter, die vor schnell Eigenbedarf anmelden, gehen somit ein Risiko ein.

Ist die Kündigung hingegen gültig, prüft die Schlichtungsstelle von sich aus, ob dem Mieter eine Erstreckung gewährt werden kann. Denn entgegen einem weitverbreiteten Irrtum schliesst Eigenbedarf eine Erstreckung nicht von vornherein aus. Die Schlichtungsbehörde oder später allenfalls das Gericht muss also die Interessen des Vermieters gegen allfällige Härtegründe des Mieters abwägen. Braucht der Vermieter die Wohnung aus triftigen Gründen für sich oder für Familienangehörige, sind die Aussichten auf eine längere Erstreckung allerdings gering.

Was, wenn die Wohnung verkauft wird?
Ab Mittwoch auf <http://rechtundkonsum.tagesanzeiger.ch>

Kündigungssperre

Nach Streit darf der Vermieter drei Jahre nicht kündigen

Erringt ein Mieter in einem Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren mindestens einen Teilerfolg, so ist er während drei Jahren vor einer Kündigung geschützt. Nicht nur das: Die Sperrfrist gilt auch dann, wenn sich die Parteien aussergerichtlich geeinigt haben.

Häufig ist etwa der Fall, dass der Mieter wegen eines gesunkenen Referenzzins eine Mietzinsreduktion verlangt und der Vermieter einlenkt. Oder dass der Vermieter auf Begehren des Mieters einen Mangel an der Wohnung beheben lässt. Kann der Mieter dies belegen, so kann das für den Kündigungsschutz be-

reits ausreichen. Der Hauseigentümerverband Zürich warnt seine Mitglieder, dass «nur schon Kleinigkeiten je nachdem eine Sperrfrist auslösen können, selbst ausserhalb eines Verfahrens».

Die dreijährige Frist gilt aber nicht absolut: Der Vermieter kann trotzdem kündigen, wenn er die Wohnung für sich oder nahe Angehörige dringend benötigt. Dies muss er beweisen. Anschaulich ist der Fall eines Vermieters, der eine Wohnung für seine Tochter frei machen wollte, die in der Nähe des Mietshauses eine Lehre begann. Da die Tochter bei der Mutter lebte und zu ihr ein schwie-

riges Verhältnis hatte, konnte nach Ansicht des Bundesgerichts mit dem Umzug nicht zugewartet werden.

Als nicht dringend erachtete das Gericht hingegen den Eigenbedarf einer Vermieterin für ihren mittellosen Sohn, der in einem Atelier ohne Waschgelegenheit lebte. Dies deshalb, weil in einer anderen Liegenschaft der Vermieterin eine Wohnung frei war, die sie ihrem Sohn hätte anbieten können. Auch hätte die Vermieterin das Atelier des Sohnes nach Ansicht der Richter ohne grossen finanziellen Aufwand bewohnbar machen können. (thm)

Leser fragen

Bin ich dem Inkassobüro Rechenschaft schuldig?

Mitte Mai bezahlte ich am Postschalter die Rechnung einer Speditionsfirma über 58.85 Fr., herrührend von einem Online-Einkauf im Ausland. Eine Woche später lag ein Brief eines Inkassobüros aus Lausanne in meinem Briefkasten. Darin stand, das Dossier sei ihm von der Transportfirma übergeben worden, um die Summe einzutreiben. Der Gesamtbetrag belief sich nun plötzlich auf 145.75 Fr. Auf die ursprüngliche Forderung hatte das Büro noch «Inkassogebühren», «Bearbeitungsgebühren» und Verzugszins draufgeschlagen. Da ich mich weigerte, zu zahlen, verlangt das Büro nun einen Zahlungsbeleg. Offenbar hat es mich auch bereits bei einer Auskunft angezwängt. Jedenfalls heisst es im Brief: «Ihr Name ist zurzeit nicht Ihre beste Visitenkarte. Wegen dieser Streitsache befindet er sich in einer der grössten negativen Datenbanken Europas.» Ist das nicht ein starkes Stück? Bin ich verpflichtet, eine Kopie der Quittung einzureichen? Und kann ich für meine Umtriebe ebenfalls eine Entschädigung fordern, wie es das Inkassobüro tut?

Letzteres ist eine originelle Idee, sie hat aber einen Haken: Ihre Spesenrechnung wäre ebenso schwierig durchsetzbar wie jene des Inkassobüros. Einen solchen Schaden muss man nachweisen, und mehr als ein paar Franken für das Kopieren und Versenden der Quittung lägen wohl nicht drin. Auch das Inkassobüro darf höchstens 10 bis 20 Franken für das Ausdrucken und Versenden eines Standardschreibens verrechnen. Und auch das nur, wenn es beweisen kann, dass der gesetzliche Verzugszins von 5 Prozent pro Jahr ab der ersten Mahnung seinen Aufwand nicht deckt.

Thomas Müller

beantwortet Ihre Fragen zum Arbeitsrecht, Konsumrecht, Sozialversicherungsrecht und Familienrecht.



Senden Sie uns Ihre Fragen an rechtundkonsum@tages-anzeiger.ch

Klar ist, dass Sie dem Inkassobüro keine Rechenschaft schulden, also keine Quittung einreichen müssen, solange es nicht beweist, dass es im Auftrag der Speditionsfirma handelt. Dazu kann es entweder eine Vollmacht vorlegen oder eine Abtretungserklärung (Zession). Im Alltag weisen Inkassoinstitute ihre Berechtigung praktisch nie von sich aus nach. Schuldner sollten daher eine Vollmacht oder Zession verlangen, bevor sie sich auf Diskussionen einlassen.

Sollte das Inkassobüro Sie wegen der bereits bezahlten Rechnung tatsächlich bei einer Bonitätsdatenbank verunglimpfen haben, wäre dies wohl strafbar. Die Aussage im Brief könnte aber auch falsch sein. Zur Kontrolle holen Sie am besten bei ein paar grossen Wirtschaftsauskunfteien Auskünfte über sich selber ein. Einen Musterbrief finden Sie unter edoeb.admin.ch > Datenschutz > Musterbriefe > Allgemeine Begehren. Vergessen Sie nicht, eine Ausweiskopie beizulegen!

«Recht & Konsum» macht Sommerpause. Die nächste Ausgabe erscheint am 22. August 2016.

Anzeige

GELESEN
«Und ewig lockt der Bonus»

Zwei Beiträge aus dem Tages-Anzeiger. Gedruckt, online, als App und in unserer Vielfalt an Blogs.

GELESEN
«10 000 Jobs wegen Frankenschock bedroht»

Du bist, was du liest.

Tages-Anzeiger