

Objekttyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 4

PDF erstellt am: **07.07.2024**

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

### **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*  
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, [www.library.ethz.ch](http://www.library.ethz.ch)

<http://www.e-periodica.ch>



Vermieter verliert – unabhängig von Grund, Ausgangslage oder Vorgeschichte –, zu einer Sperrfrist führen soll.

Augenscheinlich wird die Problematik, wenn man an die Fälle denkt, in denen ein Vermieter falsch kündigt. Soll die Sperrfrist auch dann gelten, wenn der Vermieter eine nichtige oder unwirksame Kündigung wiederholt? Von einer nichtigen Kündigung wird dann gesprochen, wenn die Kündigung mit einem derart schweren Mangel behaftet ist, dass sie keine rechtliche Wirkung entfalten kann. Das wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn eine Kündigung nicht auf einem amtlichen Formular ausgesprochen worden ist. Von einer unwirksamen Kündigung wird gesprochen, wenn Form-erfordernisse nicht erfüllt sind. Es fehlt an einer gesetzlichen, vertraglichen oder statutarischen Kündigungsvoraussetzung. Von einer unwirksamen Kündigung wird zum Beispiel dann gesprochen, wenn der Mietvertrag mit einem Genossenschafter gekündigt worden ist, ohne dass der zwingend notwendige Ausschluss vorliegt.<sup>2</sup> In der rechtlichen Wirkung – nämlich dem Umstand, dass die Kündigung keine Rechtswir-

kung entfalten kann – unterscheiden sich nichtige und unwirksame Kündigungen nicht.

**Keine Rache erkennbar**

Die Wiederholung einer nichtigen oder unwirksamen Kündigung wird in der Lehre mehrheitlich als zulässig erachtet. Dieser Ansatz geht davon aus, dass der Vermieter, der eine Kündigung wiederholt, gar nicht aus Rache handeln kann. Schliesslich bedeutet Rache ja nur, dass der Vermieter auf ein berechtigtes Verhalten des Mieters mit der Kündigung des Mietvertrages reagiert. Dies ist im beschriebenen Fall nicht gegeben, da der Vermieter schon von Anbeginn an kündigen wollte. Aus Unachtsamkeit oder Unwissenheit ist er aber falsch vorgegangen. Jetzt versucht er in einem zweiten Anlauf, die Kündigung nunmehr rechtsgültig auszusprechen. Der Entschluss zur Kündigung stand also fest, bevor überhaupt ein Verfahren anhängig war.

Diejenige Lehrmeinung, die auch in diesem Fall die Anwendbarkeit der Sperrfrist bejaht, stellt sich auf den (an sich zutreffenden) Standpunkt, wonach der Wortlaut von

Art. 271a Abs. 1 Buchstabe e OR Ausnahmen gar nicht zulasse. Gemäss Wortlaut des Gesetzes müsse die Sperrfrist in jedem Fall gelten. Das Bundesgericht hat dazu aber festgehalten, dass eine Anwendung der Sperrfristregelung dem Sinn und Zweck widerspreche, wenn diese in Fällen von Kündigungswiederholungen angewendet werden würde.<sup>3</sup> Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Grundsatz die gesetzlich vorgesehene dreijährige Kündigungssperrfrist gilt, dass es aber Ausnahmesituationen geben kann, in denen die Kündigungssperrfrist keine Anwendung findet.

1 Zur Vertiefung dieser Thematik sei auch auf den Beitrag in *wohnen* 9/2005, Seite 15 f., verwiesen. Dieser Beitrag ist abrufbar auf der Homepage des SVW ([http://www.svw.ch/zeitschrift\\_wohnen/archiv.html](http://www.svw.ch/zeitschrift_wohnen/archiv.html)).  
 2 Diesbezüglich gilt es zu beachten, dass gemäss einem Bundesgerichtsentscheid vom 13. Januar 2009 der vorgängige Ausschluss aus der Genossenschaft für die Kündigung des Mietvertrages mit dem Genossenschafter nicht in jedem Fall notwendig ist. Dennoch empfiehlt der SVW-Rechtsdienst – dem Gebot der Sicherheit folgend – stets den Ausschluss des Mitglieds zu fällen, bevor die Kündigung des Mietvertrages ausgesprochen wird.  
 3 Vergleiche BGE 4C\_432/2006

Anzeige

## Innovativ • Effizient • Termingerecht

### Bad- und Küchensanierung • Wohnraumerweiterung



- Ausarbeiten von Vorprojekten mit Plänen und Kosten • Unterstützung der Vorstände bei Finanzierungsfragen • Erstellen von Entscheidungsgrundlagen für Generalversammlungen • Mitorganisation von Informations-Anlässen • Bau von Musterbädern 1:1 • Persönliche Begleitung in allen Phasen des Projekts