

Die Kündigung aus wichtigen Gründen.

Die Kündigung aus wichtigen Gründen gemäss Art. 266g OR steht sowohl dem Mieter als auch dem Vermieter zu. Die Art des Mietvertrages spielt keine Rolle. Unerheblich ist auch, ob es sich um ein befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis handelt. Die Kündigung aus wichtigen Gründen kann auf jeden beliebigen Zeitpunkt ausgesprochen werden. Es sind aber die gesetzlichen Kündigungsfristen einzuhalten. Diese betragen bei einer Wohnung drei und bei einem Geschäftsraum sechs Monate (Art. 266c und d OR).

Wichtige Gründe liegen vor, wenn für die kündigende Partei die Fortführung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist. Es muss sich dabei um aussergewöhnliche, bei Vertragsschluss unbekannt und nicht vorhersehbare Umstände handeln. Die wichtigen Gründe dürfen auch nicht auf ein Verschulden derjenigen Partei zurückzuführen sein, die sich auf die ausserordentliche Kündigung beruft. Schliesslich müssen die wichtigen Gründe hinsichtlich ihrer Auswirkungen dauerhaft sein. Bloss zeitweilige oder vorübergehende Ereignisse und Umstände reichen nicht aus, auch wenn sie noch so schwerwiegend sind.

Wichtige Gründe können objektiver oder subjektiver Natur sein. Unter die objektiven Gründe fallen in erster Linie grundlegende Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse. Als solche kommen schwere Wirtschaftskrisen in

Betracht. Konjunkturelle Schwankungen genügen nicht. Solche Veränderungen stellen sich im Zuge der Zeit immer wieder ein. Auch eine neue Konkurrenzsituation ist nicht von Belang. Sie fällt nicht ausserhalb desjenigen, womit ein Geschäftsinhaber überhaupt zu rechnen hat. Objektive Gründe können auch in Naturkatastrophen oder kriegsrischen Auseinandersetzungen liegen.

Subjektive Gründe sind solche, die entweder in der Person des Kündigenden oder des Kündigungsempfängers liegen. Darunter fallen etwa persönliche Schicksalsschläge wie ernsthafte Krankheiten oder Unfälle.

Ob die Fortführung des Mietverhältnisses zumutbar ist oder nicht, hängt in erster Linie von objektiven Kriterien ab. Dabei ist die Situation fallbezogen im Zeitpunkt der Kündigung mit derjenigen bei Vertragsschluss zu vergleichen. Zu prüfen sind auch die Art und die Schwere der wichtigen Gründe, ferner die Zeitspanne zwischen dem Eintritt der wichtigen Gründe und der Kündigungserklärung sowie die verbleibende Mietdauer.

Eine Kündigung, die sich auf wichtige Gründe stützt, muss unmittelbar nach Eintritt derselben ausgesprochen werden. Der kündigenden Partei wird aber eine nach dem jeweiligen Einzelfall zuzubilligende Überlegungs- bzw. Prüfungszeit eingeräumt. Wird die Kündigung zu einem Zeitpunkt ausgesprochen, da die Überlegungs- bzw. Prüfungsfrist bereits abgelaufen ist, riskiert die kündigende Partei, dass ihr die geltend gemachten wichtigen Gründe nicht zugestanden werden.

Bestehen die wichtigen Gründe nicht und/oder machen sie die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht unzumutbar, fehlt der kündigenden Partei die Kündigungsberechtigung. Die Kündigung ist von Anfang an wirkungslos, und das Mietverhältnis bleibt unverändert bestehen. Die Umdeutung einer unwirksamen ausserordentlichen Kündigung in eine gültige ordentliche Kündigung ist ausgeschlossen. Die Begründung der Kündigung muss inhaltlich richtig sein. Entspricht der angegebene Kündigungsgrund nicht den Tatsachen, liegt eine Verstoss gegen Treu und Glauben vor. Eine solche Kündigung ist anfechtbar (vgl. Art. 271 Abs. 1 OR).

Hingegen beeinträchtigen falsche Kündigungsfristen die Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung nicht. Dies geht aus dem allgemeinen Grundsatz in Art. 266a Abs. 2 OR hervor. Danach gilt eine Kündigung auf den nächstmöglichen Termin, wenn die gesetzlich zutreffenden oder vertraglich zulässigen Kündigungsfristen nicht eingehalten worden sind.

Die Kündigung des Vermieters aus wichtigen Gründen schliesst die Erstreckung des Mietverhältnisses nicht grundsätzlich aus. Vergleiche dazu Art. 272a Abs. 1 OR. Hingegen wird eine solche nur ausnahmsweise und in der Regel nur für kurze Zeit gewährt. Wenn nämlich das Vorliegen wichtiger Gründe die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht, dann können im Rahmen der Interessenabwägung die Interessen des Mieters nicht plötzlich so viel Gewicht erhalten, dass eine Erstreckung ohne weiteres als angebracht erscheint.

Von der Kündigung aus wichtigen Gründen zu unterscheiden sind die anderen Kündigungsgründe, die ebenfalls zu einer ausserordentlichen Vertragsauflösung berechtigen. Es sind dies der Zahlungsverzug (Art. 257d OR), die mangelnde Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f OR), die Nichterfüllung oder mangelnde Erfüllung des Vertrages bei Übergabe der Mietsache (Art. 258 OR) sowie der Konkurs des Mieters (Art. 266h OR). Zu diesen vom Gesetz im einzelnen besonders geregelten Kündigungsgründen bildet die Kündigung aus wichtigen Gründen die allgemeine Regel im Sinne eines Anfangtatbestandes. Tatsachen, welche die Voraussetzungen für einen der gesetzlich besonders geregelten Kündigungsgründe bilden, begründen keinen wichtigen Grund im Sinne von Art. 266g OR. Sie berechtigen nur zur ausserordentlichen Kündigung gemäss der entsprechenden gesetzlichen Regelung, vorausgesetzt, dass sie sich so verwirklicht haben, wie dies der entsprechende Tatbestand als besondere Voraussetzung festlegt.

Die Kündigung aus wichtigen Gründen bewirkt eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber dem, was in bezug auf Vertragsdauer zwischen den Parteien vereinbart worden ist. Deshalb sieht Art. 266g Abs. 2 OR in diesem Fall die Zusprechung einer Entschädigung zugunsten der gekündigten Partei vor. Die Schadensbemessung hat nach pflichtgemäsem Ermessen und Billigkeit zu erfolgen. Dabei ist in erster Linie auf die persönlichen und finanziellen Verhältnisse der Parteien abzustellen. Zu berücksichtigen sind ferner ein allfälliges Verschulden der gekündigten Partei, ihre Obliegenheit

zur Schadensminderung sowie ihre Einsparungen von Auslagen. Bei einer Mieterkündigung steht als Schadensposition regelmässig der bis zum vorgesehenen ordentlichen Vertragsende geschuldete Mietzins im Vordergrund. Kündigt der Vermieter kann der Schaden vor allem in Umzugskosten oder Investitionskosten am neuen Ort bestehen.

FAZIT: Die Kündigung aus wichtigen Gründen setzt aussergewöhnliche, bei Vertragsabschluss unbekannt und auch nicht vorhersehbare Umstände voraus. Diese Umstände müssen die Fortsetzung des Mietverhältnisses ausserdem unzumutbar machen. Ob die Voraussetzung der Unzumutbarkeit erfüllt ist oder nicht, beurteilt sich in erster Linie nach objektiven Kriterien. Zeitweilige oder vorübergehende Ereignisse und Umstände, auch wenn sie an sich schwerwiegend sind, reichen nicht aus. Die wichtigen Gründe müssen hinsichtlich ihrer Auswirkungen dauerhaft sein. Die Kündigung aus wichtigen Gründen kann auf jeden beliebigen Zeitpunkt ausgesprochen werden. Es sind allerdings die gesetzlichen Kündigungsfristen zu beachten. Diese betragen bei einer Wohnung drei und bei einem Geschäftsraum sechs Monate.

Luzern, im Januar 2001

lic. iur. Louis H. Falck,
Rechtsanwalt und Notar