

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 86 (2011)
Heft: 7-8

Werbung

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



fen wolle, müsse sie den Mieter bereits bei der Unterbreitung des Vorschlages auf die rechtlichen Folgen aufmerksam machen. Die professionelle Vermieterin dürfe den in diesen Fragen unerfahrenen Mieter nicht einfach «ins Messer laufen lassen». Dies wäre rechtsmissbräuchlich (Art. 2 Abs. 2 ZGB). Deshalb schützte das Bundesgericht – ausnahmsweise – diese zu kurze Kündigungsfrist.

Unbewilligte Untervermietung der Wohnung als Kündigungsgrund³

Die Parteien schlossen 1981 einen Mietvertrag über eine Dreizimmerwohnung ab. Die Mieter, ein Ehepaar, kauften im Jahre 2004 eine Immobilie im Ausland und verliessen die Schweiz. Sie vermieteten die Wohnung zunächst an die Tochter eines befreundeten Ehepaars, später an das befreundete Ehepaar selbst. Beide Male geschah dies, ohne die Bewilligung der Vermieterin einzuholen. Als die Vermieterin von der unbewilligten Untervermietung erfuhr, forderte sie die Mieter auf, in ihre Wohnung zurückzukehren. Andernfalls würde das Mietverhältnis gekündigt. Das Ehepaar teilte der Vermieterin daraufhin mit, dass es mit der Untervermietung keinen Gewinn erwirtschaftet habe, und bat die Vermieterin, den Mietvertrag auf das heute in der Wohnung lebende Ehepaar zu überschreiben. Die Vermieterin lehnte dieses Ansinnen ab und forderte die Mieter erneut auf, entweder in die Wohnung zurückzukehren oder das Mietverhältnis zu kündigen. Nachdem weder das eine noch das andere geschah, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis ausserordentlich unter Berufung auf Art. 257f Abs. 3 OR. Das Ehepaar forcht die Kündigung an.

Das Bundesgericht hielt bezüglich dieser ausserordentlichen Kündigung zunächst fest, dass eine Kündigung unter Berufung auf Art. 257f Abs. 3 OR im Falle der unbewilligten Untervermietung immer dann möglich sei, wenn der Vermieter die Untervermietung im Falle einer Anfrage des Mieters berechtigterweise hätte ablehnen dürfen. Für eine ausserordentliche Kündigung bedarf es aber vorweg einer Aufforderung, die Untervermietung zu beenden. Die Gründe, die einen Vermieter ermächtigen, eine Untervermietung abzulehnen, sind in Art. 262 OR geregelt. Einer der Ablehnungsgründe ist der Umstand, dass der Mieter, der die Wohnung untervermietet, gar keine Absicht hat, wieder in das Mietobjekt zurückzukehren. Allerdings muss der Vermieter, der sich darauf beruft, dies beweisen können. Einen solchen Beweis erachtet das Bundesgericht dann als erbracht, wenn der Mieter seinen Untermieter als neuen Mieter – an seiner Stelle – anbietet. Bei einer solchen Ausgangslage kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Mieter niemals wieder zurückzukehren beabsichtigt.

Folgen einer fehlerhaften Zahlungsaufforderung auf die Kündigung⁴

Die Parteien schlossen mit Wirkung ab 1. Oktober 2007 einen Mietvertrag ab. Der Mietzins belief sich auf monatlich 1890 Franken. Mit Datum vom 17. Dezember 2009 forderte die Vermieterin den Mieter auf, den Zahlungsausstand von gesamthaft 14400 Franken innert 30 Tagen zu begleichen. Andernfalls würde sie die ausserordentliche Kündigung unter Berufung auf Art. 257d OR aussprechen. Der Mieter kam dieser Zahlungsaufforderung nicht nach,

weshalb die Vermieterin ihm wie angedroht kündigte. Der Mieter forcht die Kündigung nicht an. Zu einem späteren Zeitpunkt machte er aber geltend, dass sein Ausstand am Tag der Abmahnung, also am 17. Dezember 2009, gesamthaft lediglich 9450 Franken betragen habe. Die Vermieterin habe unberechtigterweise einen wesentlich höheren Betrag eingefordert. Da die Zahlungsaufforderung derart fehlerhaft sei, sei eine darauf beruhende ausserordentliche Kündigung nichtig.

Das Kantonsgericht wies zunächst darauf hin, dass Kündigungen nichtig, anfechtbar oder unwirksam sein können. Unter Hinweis auf frühere Entscheide wies das Gericht sodann darauf hin, dass eine Zahlungsaufforderung, die leicht über dem geschuldeten Betrag liegt (zum Beispiel 10 Prozent) nicht zu beanstanden sei. Liege die Forderung aber massiv über dem effektiven Ausstand (wie vorliegend bei rund 50 Prozent), so habe dies die Anfechtbarkeit der Kündigung zur Folge. Eine massiv überzogene Zahlungsaufforderung hat demnach keine Nichtigkeit der Kündigung zur Folge. Jedoch kann der Mieter die darauf beruhende Kündigung anfechten und diese würde dann aufgehoben. Im vorliegenden Fall hatte der Mieter die Anfechtungsfrist jedoch unbenutzt verstreichen lassen, weshalb das Gericht die Kündigung schützte.

1 Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 17. August 2010

2 BGE 4A 364/2010 vom 30. September 2010

3 BGE 4A 429/2010 vom 4. Oktober 2010

4 Entscheid des Kantonsgerichts Waadt vom 3. September 2010

Anzeige

FEUCHTE MAUERN?!

System Drymat®

Effizientes Trockenlegen feuchter Gebäude – mit Erfolgsgarantie!

Trockenlegen von feuchtem Mauerwerk nach ÖNorm B-3355, Teil 2:

Verfahren gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk

- physikalisches Wirkprinzip
- ohne Veränderung am Bau
- preisgünstig + wartungsfrei



Haus-Trocknen.ch

Tel. 055 284 11 33 · 8735 Rüeterswil
www.haus-trocknen.ch

Mauern trocken.
Haus trocken.

Multimedia über FTTH

Zur CATV Group gehören:



Die Yplay AG bietet TriplePlay Providing-Dienstleistungen (TV, Telefonie, und Internet) über das Glasfasernetz an.

- **TV** **300 digitale Programme!**
Brillante HDTV-Bildqualität
- **TELEFON** **CH Festnetz Flatrate!**
Top Mobile- / Auslandtarife
- **INTERNET** **Symmetrisch!**
Gleich hoher Up- / Downstream

www.yplay.ch

Swissfibre Systems

Swissfibre Systems AG ist Wholesalespartner mit RF-TV, IPTV, Internet und Telefonie für FTTH-Netze, Kabelnetzbetreiber, Gemeinden und Städte sowie Grossüberbauungen und Genossenschaften, plant und baut RF-Videooverlay Infrastruktur und bietet Engineering an für FTTH-Netze, Kabelnetzbetreiber und Gemeinden/Städte sowie Genossenschaften.

Swissfibre Systems AG bietet Aktivkomponenten für FTTH und RF-Videooverlay an.

www.swissfibresystems.ch



Die CATV Satellitenfernsehen AG umfasst die Bereiche

- **Satellitentechnik**
Installation von Satellitenanlagen und Kopfstationen für Private, Wohngenossenschaften, Wohnüberbauungen, Unternehmen, Hotels etc.
- **SatellitenFernsehen: Der Shop**
Beratung und Verkauf rund um «das perfekte Bild». Fernsehgeräte, Satellitenanlagen, Satelliten- und Kabelreceiver.

www.catv-sat.ch



Das Installationsteam der **swissfibertech** AG projiziert und realisiert zusammen mit dem zertifizierten Partner in Ihrer Region FTTH-Glasfaserinstallationen in der Nordwest Schweiz.

Wir bieten **FTTH-Spitzentechnologie!**

www.swissfibertech.ch