

I'm not robot  reCAPTCHA

**I'm not robot!**

# Kündigung mieter wegen eigenbedarf vorlage

\* Dies ist eine digitale Stimme. Einige Texte werden möglicherweise nicht perfekt ausgesprochen. Wenn Vermieter in ihr eigenes Wohnobjekt einziehen möchten, ist eine Kündigung nötig, damit der aktuelle Mieter auszieht.



Der sogenannte Eigenbedarf zählt in der Schweiz als Kündigungsgrund. Jedoch gibt es einige wichtige Hinweise zu beachten, über die Sie hier mehr erfahren. Unter anderem erklären wir Ihnen, wie die Eigenbedarfskündigung abläuft und was Sie beachten müssen. Der Eigenbedarf besteht klassischerweise darin, dass der Vermieter sein Objekt selbst benutzen möchte. Aber auch, wenn er es an Familienangehörige oder andere Angehörige des Haushalts vermieten möchte, kann er den Eigenbedarf geltend machen. Das gilt zudem für die Kinder von Lebenspartnern sowie für Pflegepersonal, das jemand aus dem Haushalt des Vermieters benötigt. Solange also ein legitimer Eigenbedarf vorliegt, hat der Vermieter grundsätzlich das Recht, dem aktuellen Mieter zu kündigen und selbst in die Wohnung oder das Haus einzuziehen. Dafür ist eine glaubhafte Begründung im Kündigungsschreiben nötig. Zudem muss der Vermieter die Kündigungsfrist beachten. Leider kommt es auch manchmal vor, dass der Vermieter den Eigenbedarf nur vortäuscht, um einen Kündigungsgrund zu finden. Wenn er schon beim Zeitpunkt der Kündigung weiss, dass er nicht vorhat, die Wohnung selbst zu nutzen oder an nahe Verwandte zu geben, ist die Kündigung aufgrund von Eigenbedarf missbräuchlich.



Gerade bei niedrigen Mietzinsen, die sich erst bei Neuvermietung erhöhen lassen, kommt es bedauerlicherweise manchmal zum vorgeschobenen Eigenbedarf. In diesem Fall dürfen Mieter die Kündigung anfechten. Dafür haben sie im Rahmen des Widerspruchsrechtes 30 Tage Zeit. Wenn die Kündigung nicht innert 30 Tagen angefochten wird, ist sie grundsätzlich gültig. Da aber der Vermieter durch die vorgeschobene Begründung den Mietvertrag verletzt hat, können Mieter in diesem Ausnahmefall die Anfechtungsfrist wiederherstellen lassen. In manchen Fällen haben sie auch Anrecht auf Schadensersatz. Wichtig: Um Mietstreitigkeiten zu vermeiden, empfehlen wir sowohl Mietern als auch Vermietern, sich bei der Kündigung der Mietimmobilie rechtlichen Beistand zu holen.



Gern stellen wir Kontakt zu einem Experten in Ihrer Nähe her! Als Vermieter müssen Sie bei der Eigenbedarfskündigung verstärkt auf formale Korrektheit achten. Denn nur eine formell und inhaltlich korrekt ausgestellte Kündigung ist gültig. Besonders wichtig ist, dass Sie den Kündigungsgrund darlegen und ausreichend erklären, am besten mit Beweisen. Wenn die Mietwohnung an mehrere Mieter vermietet ist, müssen Sie jeder Partei einzeln kündigen. Sie müssen nachweisen können, dass die einzeln adressierten Kündigungsschreiben beim Adressaten angekommen sind. Das geht entweder per Einschreiben oder bei der persönlichen Übergabe der Kündigung in Anwesenheit eines Zeugen. Im Schweizerischen Obligationenrecht finden Sie im Art. 266c weitere Hinweise zu der gesetzlichen Kündigungsfrist: Bei der Miete von Wohnungen können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf einen ortsüblichen Termin oder, wenn es keinen Ortsgebrauch gibt, auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen. Massgebend ist dabei nicht der Poststempel, sondern das Datum, an welchem der Mieter die Kündigung effektiv in den Händen hält. Bereiten Sie sich zudem darauf vor, dass bei der Kündigung aufgrund der Anmeldung von Eigenbedarf nicht unbedingt alles reibungslos verlaufen wird. Viele Mieter versuchen, sich dagegen zu wehren, und haben starke Mieterrechte auf ihrer Seite. Fairerweise sollten Sie den Mietern schon bei Abschluss des Mietvertrags ankündigen, dass Sie mittel- oder langfristig Eigenbedarf anmelden werden.



Um dem Mieter kündigen zu dürfen, benötigen Sie ein vom zuständigen Kanton genehmigtes Kündigungsformular. Die Schriftform ist ein Muss.



Das Formular müssen Sie als Vermieter persönlich unterzeichnen und so offiziell den Eigenbedarf anmelden. Den Kündigungsgrund sollten Sie ausführlich erklären. «Eigenbedarf» reicht nicht als Angabe, sondern Sie sollten ausführen, wer die Wohnung nutzen wird und in welchem Verhältnis Sie zueinanderstehen. Wahre und plausible Gründe für den Eigenbedarf (etwa, dass Ihr Kind einen Studienplatz erhalten hat und in der Stadt eine Wohnung sucht) sind wichtig. Falls Sie eine Alternativwohnung besitzen, die Sie dem Mieter anbieten können, muss auch dies im Kündigungsschreiben erwähnt werden. Teilen Sie die Konditionen dieser Wohnung mit und erklären Sie auch, warum die Wohnung nicht für Sie selbst oder Ihre nahen Verwandten, die in die Mietwohnung infrage einziehen möchten, geeignet ist. Weisen Sie zudem auf das gesetzlich vorgeschriebene Widerspruchsrecht des Mieters hin. Dieses sagt vor, dass der Mieter auf Wunsch spätestens zwei Monate vor dem Ablauf der Kündigungsfrist seinen Widerspruch schriftlich erklären darf. Mit Eingang des Kündigungsschreibens hat der Mieter also 30 Tage Zeit. Obwohl der Kündigungsschutz in der Schweiz grundsätzlich stark ist, haben Mieter bei Eigenbedarfskündigungen nur wenig Aussichten darauf, sich zu wehren. Eine Variante besteht darin, dem Vermieter einen vorgeschobenen Eigenbedarf nachzuweisen. Dafür braucht der Mieter jedoch eindeutiges Beweismaterial dafür, dass der Kündigungsgrund nie bestanden hat, was in der Praxis sehr schwierig ist. Eine wichtige Möglichkeit, sich gegen die Kündigung zu schützen, liegt bei Härtefällen vor. Die folgenden Härtefälle werden normalerweise vom Vermieter – oder spätestens vor Gericht – akzeptiert: Hohes Alter Körperliche Behinderung Schwere Krankheit Schwangerschaft Kein angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen vorhanden Dennoch gibt es selbst bei Härtefällen keine Garantie dafür, dass der Mieter Kündigungsschutz erhält. Denn wenn es zu einem Gerichtsang kommt, wird stets zwischen Mieter- und Vermieterinteressen abgewogen. Selbst, wenn der Kündigungsschutz greift, gilt dies oft nicht für allzu lange Zeit. Eher ist es wahrscheinlich, dass sich die Räumungsfrist verlängert, bis eine akzeptable Alternative vorhanden ist. Tipp: Anstatt vor Gericht zu gehen, ist es für beide Parteien einfacher (und günstiger), sich gütlich zu einigen. Dies geht durch eine verlängerte Kündigungsfrist, durch eine Alternativwohnung oder auch durch eine Abfindung seitens des Vermieters. Wenn der Mieter nicht ausziehen möchte, muss er innerhalb der Frist von einem Monat nach Kündigungsingang Widerspruch einlegen. Dies geht nur dann, wenn ein guter Grund für den Widerspruch besteht, wie etwa ein Härtefall oder eine formell nicht korrekte Kündigung. Die inhaltlich oder formell Fehler aufweisen, nicht gültig – aber der Vermieter kann in diesen Fällen einfach eine erneute Kündigung aussprechen und dabei die Fehler vermeiden. Durch Formfehler lässt sich die Kündigung wegen Eigenbedarf also maximal aufschieben, nicht aber verhindern. Der beste Weg, der Kündigung erfolgreich zu widersprechen, ist der Härtefall. Zugleich muss die Härte des Falls grösser sein als die berechtigten Interessen des Vermieters – hier wird das Gericht immer abwägen. Bei erfolgreichem Widerspruch durch den Mieter kommt es normalerweise zu einem Gerichtstermin. Zunächst wird versucht, beim zuständigen Schlichtungsgericht eine einvernehmliche Lösung zu finden. Ist dies nicht möglich, geht der Fall vor Gericht und der Richter wägt die Interessen gegeneinander ab. Das richterliche Urteil ist hier ausschlaggebend. Falls der Mieter trotz richterlicher Anordnung nicht auszieht, haben Sie als Vermieter oft nur noch die Möglichkeit einer Zwangsäumung. Sehen Sie davon ab, selbst Hand anzulegen, sondern lassen Sie sich von einem Rechtsanwalt unterstützen. Im schlimmsten Fall verzögert die Zwangsäumung den Kündigungsprozess noch um einige Monate. Idealerweise kommt es natürlich gar nicht erst so weit, sondern der Mieter akzeptiert die Anmeldung des Eigenbedarfs. Sie

möchten über Neuigkeiten zu Themen wie Eigenbedarf und Vermietung auf dem Laufenden gehalten werden? Dann melden Sie sich für den Propert-Newsletter an: Jetzt Newsletter abonnieren Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Informationen dieser Internetseiten wurden sorgfältig recherchiert. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben übernommen werden.