

RA lic. iur. Markus Stadelmann
Marktstrasse 28
8570 Weinfelden

Tel: 071 620 26 20

www.advo-weinfelden.ch



Die Kündigung der Mietwohnung – Verteidigungsmöglichkeiten des Mieters

Die (unerwartete) Kündigung der Mietwohnung durch den Vermieter kann zuweilen zu Existenzängsten beim Mieter führen. In vielen Fällen bestehen jedoch durchaus gute Möglichkeiten, das Ende des Mietverhältnisses zumindest solange aufzuschieben, bis adäquater Ersatz gefunden werden kann.

Im Vordergrund stehen die Anfechtung der Kündigung wegen Verstosses gegen Treu und Glauben und/oder in Härtefällen ein Gesuch um angemessene Erstreckung des Mietverhältnisses. Die Frist für die Anfechtung der Kündigung bzw. für die Geltendmachung einer Erstreckung bei der zuständigen Schlichtungsstelle beträgt jedoch nur 30 Tage nach Empfang der Kündigung, ansonsten wird die Kündigung rechtskräftig, und nur bei allfälligen Formfehlern (z.B. keine Verwendung des amtlichen Formulars) kann allenfalls noch etwas gegen die Kündigung unternommen werden.

Die Kündigung ist insbesondere anfechtbar während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens

bzw. – von Ausnahmen abgesehen – bei einer Kündigung vor Ablauf von 3 Jahren nach Abschluss dieses Verfahrens. Weiter ist die Kündigung z.B. auch anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird, weil der Mieter begründete Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht (sog. Rache Kündigung). Eine Erstreckung des Mietverhältnisses ist in begründeten Härtefällen bis max. 4 Jahre möglich. Sie kommt u.a. in Frage bei langer Dauer des Mietverhältnisses, bei ungünstigen Verhältnissen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt oder bei schwierigen familiären oder persönlichen Verhältnissen des Mieters (hohes Alter des Mieters, bevorstehende Geburt eines Kindes etc.). Die zuständige Behörde hat jedoch bei einem Erstreckungsgesuch auch die Interessen des Vermieters zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist vor allem ein allfälliger Eigenbedarf des Vermieters zu nennen.

Falls Sie mit einer Kündigung des Mietverhältnisses nicht einverstanden sind, ist es in erster Linie einmal wichtig, die 30-tägige Anfechtungsfrist nicht zu verpassen. Lassen Sie sich deshalb rechtzeitig rechtlich beraten, damit Chancen und Risiken eines allfälligen Schlichtungs- oder gar Gerichtsverfahrens frühzeitig gegeneinander abgewogen werden können.