



Universität
Zürich^{UZH}

Rechtswissenschaftliche Fakultät



Übungen im Obligationenrecht Besonderer Teil FS 2025

Fall 5: Kündigung und andere Katastrophen

Dr. Tina Huber-Purtschert, Rechtsanwältin und Notarin

08. Mai 2025

Frage 1

Wann könnte die Käuferin unter der Voraussetzung der Formgültigkeit der Kündigung frühestens einziehen?

Frage 1

Vorbemerkung: Zustandekommen Vertrag und Qualifikation

- gültiger unbefristeter Mietvertrag (OR 253 ff.) zwischen RR & KK und XX
- keine Form-, Inhalts- oder Willensmängel dem SV zu entnehmen

Kauf bricht Miete nicht: OR 261

ordentliche Kündigung (OR 266a und 266c)

- bei unbefristetem Mietverhältnis ordentliche Kündigung unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten bzw. gesetzlichen Frist (OR 266a I)
- gesetzlich: Wohnungsmiete Kündigungsfrist drei Monate auf ortsüblichen Termin (OR 266c)
 - ortsübliche Termine Stadt Zürich: Ende März und Ende September
- vertraglich: drei Monate, Kündigungstermine auf Ende März/September und erstmals 30. Juni 2024 → frühester Einzug: 1. Juli 2024

Frage 1

ausserordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist (OR 261 II lit. a)

Voraussetzungen:

- Übergang Mietverhältnis: ab GB-Tagebucheintrag ✓
- Wohnraummiete ✓
- «dringender Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte» ✓
- kein im Grundbuch vorgemerkter Mietvertrag (OR 261b) ✓

- Soweit Y die formellen Kündigungsvoraussetzungen einhält und die Kündigung RR & KK bis Ende Dezember 2023 zugeht, kann sie das Mietverhältnis nach OR 261 II lit. a ausserordentlich auf den 31. März 2024 kündigen.
- Frühester Einzug: 1. April 2024

(Folge: Haftung des [früheren] Vermieters für Schaden des Mieters, OR 261 III)

Frage 2

Von wem kann die Vermieterin die Mietzinsausstände verlangen?

Frage 2

Mietzins:

Zahlungspflicht des Mieters (OR 253, 257)

Zahlungstermine/Fälligkeitsbestimmung:

—gesetzlich: Ende jedes Monats, spätestens Ende Mietzeit (OR 257c)

—vertraglich: zu Beginn jedes Monats

Frage 2

Solidarschuld?

A. Solidarschuld I. Entstehung

Art. 143 OR

¹ Solidarität unter mehreren Schuldern entsteht, wenn sie **erklären**, dass dem Gläubiger gegenüber jeder einzeln für die Erfüllung der ganzen Schuld haften wolle.

² Ohne solche Willenserklärung entsteht Solidarität nur in **den vom Gesetze** bestimmten Fällen.

Frage 2

- gemeinsamer Mietvertrag (d.h. mehr als eine Partei auf einer Seite) möglich
- mehrere Mieter sind nicht ohne weiteres Solidarschuldner
- Bezeichnung als Solidarmieter auf Mietvertrag
- Konkubinat als einfache Gesellschaft i.S.v. OR 530 ff. (OR 544 III)

Rechtsfolge: OR 144 I

A. Solidarschuld
II. Verhältnis zwischen
Gläubiger und Schuldner
1. Wirkung
a. Haftung der Schuldner

Art. 144 OR

¹ Der Gläubiger kann nach seiner Wahl von allen Solidarschuldnern je nur einen Teil oder das Ganze fordern.

² Sämtliche Schuldner bleiben so lange verpflichtet, bis die ganze Forderung getilgt ist.

→ YY kann Mietzinsausstände ab anfangs März 2024 ganz oder in Teilen von RR oder KK oder beiden verlangen.

Frage 3

Wird Kevin Keller mit seinem Begehren durchdringen?

Frage 3

Kündigungsanfechtung und Erstreckung?

C. Fristen und Verfahren

Art. 273 OR

¹ Will eine Partei die Kündigung **anfechten**, so muss sie das Begehren innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung der Schlichtungsbehörde einreichen.

² Will der Mieter eine **Erstreckung** des Mietverhältnisses verlangen, so muss er das Begehren der Schlichtungsbehörde einreichen:

- a. bei einem unbefristeten Mietverhältnis **innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung**;
- b. [...]

Frage 3

Kündigungsanfechtung (OR 273 I) und **Erstreckungsbegehren** (OR 273 II lit. a):

30 Tage nach Empfang der Kündigung bei Schlichtungsbehörde einreichen

Zustellung und Beginn Fristenlauf:

- Bundesgericht: absolute Empfangstheorie; zugestellt, sobald Willensäusserung im Machtbereich des Empfängers, Fristenlauf beginnt am Tag darauf
- eingeschriebener Brief: Wenn nicht durch Postboten ausgehändigt, zugestellt, sobald die Sendung bei der Post abgeholt werden kann (Tag der Ausstellung der Abholungseinladung oder tags darauf), Fristenlauf beginnt am Tag darauf
- für verfahrensrechtliche Fristen geltende sog. Zustellfiktion (ZPO 138 III lit. a; BGG 44 II), wonach eine Sendung nach Ablauf der siebentägigen Abholfrist als zugestellt gilt, ist gemäss Bundesgericht auf materiellrechtliche Fristen nicht anwendbar. → Kritik aus der Lehre

Frage 3

Kündigung:

- hier wird Empfang Kündigung gemäss absoluter Empfangstheorie auf den 27. April 2024 fingiert.
- Frist beginnt am 28. April 2024 zu laufen und endet am 27. Mai 2024 (Montag)
- die Kündigungsanfechtung von KK am 31. Mai 2024 bei der zuständigen Schlichtungsbehörde erfolgte verspätet → verwirkt

Erstreckung:

- gleiche Fristberechnung wie bei Kündigung → verwirkt
- Erstreckung bei Zahlungsverzug ausgeschlossen (OR 272a I lit. a)

Frage 3

Notwendige Streitgenossenschaft unter Solidarmietern?

Notwendige
Streitgenossenschaft

Art. 70 ZPO

¹ Sind mehrere Personen an einem Rechtsverhältnis beteiligt, über das nur mit Wirkung für alle entschieden werden kann, so müssen sie gemeinsam klagen oder beklagt werden.

² Rechtzeitige Prozesshandlungen eines Streitgenossen wirken auch für säumige Streitgenossen; ausgenommen ist das Ergreifen von Rechtsmitteln.

Frage 3

Prozessuale Erfordernisse der Kündigungsanfechtung und Erstreckung:

- notwendige Streitgenossenschaft unter Solidarmietern (ZPO 70)
- Kündigung Familienwohnung (OR 273a) ✗
- Kündigungsschutz und Erstreckung als in Persönlichkeit wurzelnde Sozialrechte stehen jedem Mieter einzeln zu (BGE 140 III 598)
- Aber: Begehren muss sich auch gegen abseits stehenden Mieter richten
- Rechtsfolge bei nicht Einbezug: Abweisung (fehlende Sachlegitimation)
- RR nicht einbezogen → Abweisung Begehren
- Gesamtfazit: KK wird mit Kündigungsanfechtung und Erstreckung sowohl aus materiellen als auch aus prozessualen Gründen nicht durchdringen.

Frage 4

**Ist für die fünf Monate nach Vertragsende eine Entschädigung geschuldet?
Falls ja, von wem und auf welcher obligationenrechtlichen Grundlage?**

Frage 4

Rückgabepflicht (OR 267 I):

Zeitlich:

- OR 79: am letzten Tag des Mietverhältnisses
- vertragliche Abrede: „spätestens am Tag nach Beendigung der Miete bzw. nächster Werktag um 12 Uhr“ (AGB)
- Beendigung Miete: Ende September 2024, Tag nach Beendigung: 1. Oktober 2024: Dienstag
→ spätestens Dienstag, 1. Oktober 2024, 12 Uhr

Entschädigung für Verbleib in Wohnung:

- BGer: Schlechterfüllung (OR 97 I) (früher: faktisches Vertragsverhältnis)
- Entschädigungsanspruch in Höhe des pos. Interesses von YY gegen KK
- Solidarhaftung von RR aus OR 267 i.V.m. 70 II? → Nein (OR 146) bzw. Ja (OR 101, BGE 4C.103/2006 E. 4.1 f.)

Zusammenfassung (1/2)

Grundsatz: Kauf bricht Miete nicht (OR 261 I)

- Ordentliches Kündigungsrecht (OR 266c); *jedoch vorrangig vertragliche Vereinbarungen beachten*
- Ausserordentliches Kündigungsrecht (OR 261 II lit. a):
 - Wohnraummietobjekt, dringender Eigenbedarf, gesetzliche Kündigungsfrist, ortsübliche Kündigungstermine, Mietvertrag nicht vorgemerkt → formelle Kündigungsvoraussetzungen
 - Zeitpunkt der Verfügungsfähigkeit des Immobilienerwerbers: ab Tagebucheintrag (BGer)

Mietzinszahlungspflicht (OR 253 i.V.m. OR 257c)

- Solidarschuld (OR 143 f.): Gesetz, Abrede der Beteiligten (Vertrag, einfache Gesellschaft)

Zugang und Anfechtung der Kündigung, Erstreckung (OR 273 OR) [1/2]

- BGer: absolute Empfangstheorie für Fristenlauf (Willensäußerung im Machtbereich des Empfängers)

Zusammenfassung (2/2)

Zugang und Anfechtung der Kündigung, Erstreckung (OR 273) [2/2]

- eingeschriebener Brief:
 - Fristenlauf ab Kenntnisnahmemöglichkeit gemäss Abholungseinladung (BGer)
 - Zustellfiktion (ZPO 138 III lit. a; BGG 44 II) auf materiellrechtliche Fristen nicht anwendbar (BGer); Kritik der Lehre
- Erstreckung: Fristberechnung analog zur Anfechtung; *jedoch Ausschluss bei Zahlungsverzug*

Notwendige Streitgenossenschaft unter Solidarmietern (ZPO 70)

- Anwendung auf OR 273 → alle Mieter müssen klagen oder eingeklagt werden
- fehlender Einbezug: Abweisung der Klage (keine Sachlegitimation)

Entschädigung für Verbleib in der Wohnung nach abgelaufener Kündigungsfrist

- Schadenersatzanspruch gemäss OR 97 (BGer)
- Mitmieter ist Erfüllungsgehilfen des anderen (OR 101) → Anspruch aus OR 101 i.V.m. OR 97 gegen Mitmieter