

Kündigung Wohnungsmietvertrag durch Vermieter

Einhaltung der Formvorschriften

Zunehmend werden auf Landwirtschaftsbetrieben Wohnungen und Geschäftsräume an Dritte vermietet. Dies führt vermehrt zu Konflikten und insbesondere Kündigungen. Die Einhaltung von Formvorschriften ist dabei zentral, da ansonsten eine Kündigung nichtig ist.

Die Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen muss zwingend schriftlich erfolgen, selbst wenn kein schriftlicher Mietvertrag vorliegt. Zudem muss der Vermieter ein spezielles, vom Kanton genehmigtes Formular verwenden, auf dem angegeben ist, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder das Mietverhältnis erstrecken lassen will. Das entsprechende amtliche Formular kann auf der Webseite des jeweiligen Kantons, in dem sich die Wohnung beziehungsweise der Geschäftsraum befindet, heruntergeladen werden.

An alle Vertragsparteien

Die Kündigung muss an die Vertragspartei beziehungsweise an sämtliche Vertragsparteien ausgesprochen werden. Agriexpert empfiehlt, das amtliche Formular jeder Vertragspartei in einem separaten Couvert eingeschrieben zuzustellen. Dient die Wohnung als Familienwohnung, muss der Vermieter die Kündigung beiden Ehegatten beziehungsweise eingetragenen Partnern separat zustellen, auch wenn nur eine dieser beiden Personen als Partei im Mietvertrag aufgeführt ist. Als Familienwohnung gilt eine Wohnung, in der die Ehegatten oder eingetragenen Partner ihren gemeinsamen Haushalt haben.

Werden diese Formvorschriften nicht eingehalten, ist die Kündigung nichtig. Das bedeutet, dass sie so zu behandeln ist, als ob sie nicht existieren würde.

Fristen und Termine

Ein unbefristeter Mietvertrag einer Wohnung kann mit einer Frist von drei Monaten (Art. 266c OR) beziehungsweise sechs Monaten bei Geschäftsräumen (Art. 266e OR)

sein (Datum Poststempel genügt nicht), wobei bei Nichtabholung der Kündigung durch die Mieterschaft der erste Zustelltag als rechtsgültige Zustellung gilt. Eine zu spät erfolgte Kündigung ist nicht ungültig, sondern gilt auf den nächsten möglichen Kündigungstermin.

Haben die Mietvertragsparteien beim Abschluss des Mietvertrages eine bestimmte Dauer oder einen bestimmten Endtermin vereinbart,



Das Vermieten von Wohnungen in Landwirtschaftsbetrieben kann zu Konflikten führen.

Bild: zVg.

auf einen ortsüblichen Termin oder wo ein solcher fehlt, per Ende März, Juli oder September gekündigt werden. Die Mietparteien können auch längere Fristen oder andere Termine, zum Beispiel jedes Monatsende, vereinbaren. Die Vereinbarung von kürzeren Fristen ist hingegen nicht zulässig.

Die auf dem amtlichen Formular des jeweiligen Kantons ausgesprochene Kündigung muss eingeschrieben an die Mieterschaft versandt werden. Die Kündigung muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist von allen Adressaten empfangen worden

so endet das Mietverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer. Setzen die Parteien das Mietverhältnis fort, so gilt das Mietverhältnis neu als unbefristet und es sind die Kündigungsfristen und -termine für unbefristete Mietverhältnisse einzuhalten.

Die Auflösung des Mietverhältnisses ist auch jederzeit mittels gegenseitiger Vereinbarung möglich, womit keine Fristen und Termine eingehalten werden müssen. Solche Aufhebungsvereinbarungen sind schriftlich zu verfassen und zwingend von allen Parteien unter Angabe von Ort und Datum eigen-

händig zu unterzeichnen. Bei Familienwohnungen müssen zwingend beide Mieter unterzeichnen.

Kündigung bei Zahlungsverzug

Gerät der Mieter mit der Mietzahlung in Verzug, so hat der Vermieter den Mieter mittels eingeschriebenem Brief abzumahnern und die Kündigung anzudrohen. Der Vermieter muss dem Mieter in der Kündigungsandrohung eine Frist zur Zahlung von mindestens 30 Tagen ansetzen und bei nicht fristgerechter Bezahlung explizit die Kündigung androhen (Art. 257d Abs. 1 OR). Trifft die Zahlung nicht am letzten Tag der angesetzten Frist beim

Vermieter ein, kann die Kündigung mittels amtlichem Formular ausgesprochen werden.

Kündigung anfechten

Ist der Mieter mit der Kündigung nicht einverstanden, kann er sie bei der zuständigen kantonalen Schlichtungsstelle innert 30 Tagen anfechten oder die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen. Weist die Schlichtungsstelle die Anfechtung ab, prüft sie automatisch, ob das Mietverhältnis erstreckt werden kann.

Bei der Prüfung der Erstreckung sind die Interessen von Vermieter und Mieter abzuwägen. Die maximale Erstreckungsdauer beträgt vier Jah-

re (Wohnräume) beziehungsweise sechs Jahre (Geschäftsräume). Bei Kündigungen wegen Zahlungsverzug gemäss Art. 257d OR ist hingegen keine Erstreckung möglich. Verlässt der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist und nach Abschluss des Mietschutzverfahrens die Räumlichkeiten nicht, kann die gerichtliche Ausweisung beim zuständigen Gericht beantragt werden.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Wohnungsmieten werden für das Schlichtungsverfahren keine Gerichtskosten erhoben.

Walter Stauffacher, Agriexpert

Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter: 056 462 52 61

Agrisano informiert

Vorsorge für die Frau

Früherkennung erhöht im Fall von Brust- und Gebärmutterhalskrebs die Heilungschancen. Welche Kosten übernimmt die Grundversicherung für gynäkologische Vorsorgeuntersuchungen und wann ist eine Zusatzversicherung empfehlenswert?

Die gynäkologische Vorsorgeuntersuchung gehört zu den Grundleistungen, die von allen Krankenversicherern nach dem Schweizerischen Krankenversicherungsgesetz übernommen werden. Zur Prävention von Brust- und Gebärmutterhalskrebs sind die Kosten für die ersten zwei jährlichen Kontrollen gedeckt. Bei normalem Befund werden danach alle drei Jahre die Kosten für diese Untersuchung im Rahmen der Grundversicherung übernommen. Bei beobachtungsbedürftigen Befunden erfolgt das Vorsorgeintervall nach Absprache mit der Frauenarzt. Wie für andere Leistungen der Grundversicherung kommen auch

bei der gynäkologischen Vorsorge die Franchise und der Selbstbehalt zum Tragen. Wer sich dafür entscheidet, jedes Jahr zur Vorsorge zu gehen, bezahlt die Untersuchung in den Zwischenjahren selbst. Es sei denn, man hat eine Zusatzversicherung abgeschlossen, welche die Kosten deckt. Zum Beispiel Agri-spezial der Agrisano: Sie vergütet 90 Prozent der Kosten der Vorsorgeuntersuchung, maximal 500 Franken pro Jahr in jenen Jahren, in denen die Grundversicherung nicht leistungspflichtig ist.

Ob mit oder ohne Zusatzversicherung, die Untersuchung wird alle drei Jahre aus der Grundversicherung abgerechnet, mit Berücksichtigung von Franchise und Selbstbehalt.

Bei der gynäkologischen Vorsorgeuntersuchung übernimmt die Krankenkasse folgende Leistungen: Vorgespräch, Abtasten der Brust und die Untersuchung des Unterleibs einschliesslich des Krebsabstrichs.

Je nach Situation können weitere Untersuchungen zur Vorsorge durchgeführt werden, wie Blut- oder Urinanalysen. Sobald bei einer dieser Untersuchungen ein Befund festgestellt wird, gilt die Behandlung als Krankheit. Dann werden die Kosten immer von der Grundversicherung übernommen. Der Abschluss einer Zusatzversicherung kann sich für Frauen lohnen, die jedes Jahr zur gynäkologischen Abklärung gehen möchten. Die Versicherungsberaterinnen und -berater des St. Galler Bauernverbands erteilen Auskunft. *pd.*

Auskunft

Agrisano
Regionalstelle St. Gallen-Appenzell
Magdenauerstr. 2
9230 Flawil
agrisano@bauern-sg.ch
071 394 60 16
071 330 00 30