

Herzlich willkommen zum  
**Forum der Vorstände 2022**

von

**WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN  
NORDWESTSCHWEIZ**



**wohnbaugenossenschaften  
nordwestschweiz**

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz

# PROGRAMM

- Begrüssung, [Jörg Vitelli](#)
- Referate
  - Das Miet-Ende, [Enrico Magro](#)
  - Staatl. Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten BS, [Stephan Weippert](#)
- Apéro, [unterstützt von](#)

SCHWEIZER  
STAHLKÜCHEN

**forster**



# BEGRÜSSUNG

Jörg Vitelli

Präsident WBG NWCH

Angemeldet sind

- **90 Personen**



# Forum der Vorstände 2022

## 27. Oktober 2022

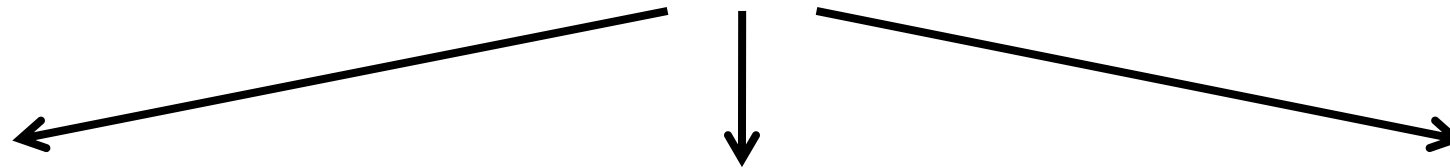
### Das Mietende

**Stephan Weippert,**

Mitglied Schlichtungsbehörde Basel und Präsident Wohngenossenschaft Bündnerstrasse

**Dr. iur Enrico Magro,** Rechtsanwalt und Verwaltungsrat Forster Swiss Home AG

# Wie kann ein Mietvertrag enden



## Kündigung Mieter:

- Art. 266a ff. OR

## Kündigung Vermieter:

- Art. 266a ff. OR

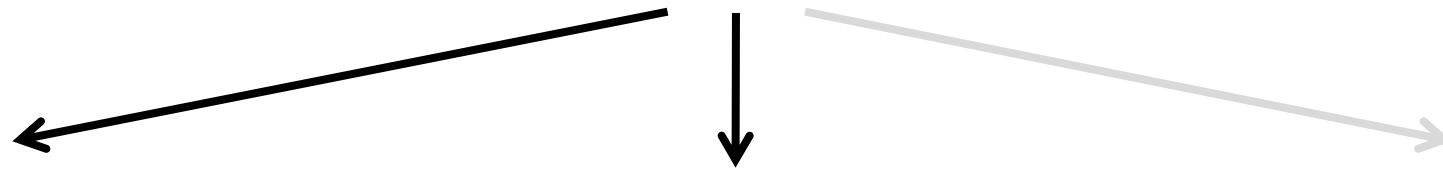
## Ohne Kündigung:

- Befristeter Vertrag (Art. 266 OR)
- Einvernehmliche Vertragsauflösung

# Achtung!

**Die Übertragung eines Geschäftsraummietvertrages im Sinne von Art. 263 OR und die vorzeitige Rückgabe im Sinne von Art. 264 OR stellen keine Beendigung des Mietvertrages dar!**

# Wie kann ein Mietvertrag enden



## Kündigung Mieter:

- Art. 266a ff. OR

## Kündigung Vermieter:

- Art. 266a ff. OR

## Ohne Kündigung:

- Befristeter Vertrag (Art. 266 OR)
- Einvernehmliche Vertragsauflösung

# Kündigung durch Mieter oder Vermieter



## **Frist:**

- Art. 266a OR
- Art. 266c OR
- Art. 266d OR

## **Termin:**

- Art. 266a OR
- Art. 266c OR
- Art. 266d OR

## **Form:**

- Art. 266l OR

## **Grund (nur Vermieter):**

- Art. 257d OR
- Art. 257f OR
- Art. 266g OR
- Art. 266h OR
- Art. 266i OR



# Kündigungsfristen (ordentliche Kündigung)

**Sind bei Mieter und Vermieter im Gesetz (!) gleich**

- Siehe Vertrag !!!! (unterschiedliche Fristen möglich)
- Bei Wohnungen aber mind. 3 Monate
- Bei Gewerbe aber mind. 6 Monate (Ausn. 3 Mte)
- Bei möblierte Zimmern aber mind. 2 Wochen
- Garage / Bastelraum usw. aber mind. 2 Wochen



# Kündigungstermine

**Sind bei Mieter und Vermieter im Gesetz (!) gleich**

- Siehe Vertrag !!!! (unterschiedliche Fristen möglich)
- Bei Wohnungen und Gewerbe «ortsüblicher Termin» resp. auf das Ende eines jeden Monats
- Bei möblierte Zimmern, Garage / Bastelraum usw. auf das Ende eines jeden Monats



# Kündigungsform

**Sind bei Mieter und Vermieter im Gesetz nicht gleich**

- Bei Wohnungen, möblierte Zimmern und Gewerbe:  
Mieter: schriftlich  
Vermieter: amtliches Formular
- Bei Garage / Bastelraum usw. mündlich oder schriftlich

# Vertragliche Kündigungsgründe (nur Wohn- und Geschäftsräume)

Sind bei Mieter und Vermieter im Gesetz **nicht** gleich

- Mieter: grundlos
- Vermieter:
  - Art. 257d OR (Zahlungsverzug)
  - Art. 257f OR (sonstige Vertragsverletzung)
  - Art. 266g OR (wichtige Gründe)
  - Art. 266h OR (Konkurs)
  - Art. 266i OR (Tode des Mieters)

# Gesellschaftsrechtliche Kündigungsgründe resp. Ausschlussgründe

Statutenbeispiel:

Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

[....]

.... Verletzungen des Mietvertrages ....

# Gesellschaftsrechtliche Kündigungsgründe resp. Ausschlussgründe

Statutenbeispiel:

Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 oder wegen Scheidung erfolgt.

# Zusammenspiel Mietrecht - Genossenschaftsrecht

Bis 2009:

Die Kündigung einer Genossenschaftswohnung ist nur gültig, wenn der Mieter und Genossenschafter auch aus der Genossenschaft ausgeschlossen ist. Anderslautende statutarische Bestimmungen sind ungültig. Der Mieter, der den Ausschluss aus der Genossenschaft anfechtet, obschon er mit Mietzinszahlungen im Rückstand ist, handelt nicht rechtsmissbräuchlich.

# Zusammenspiel Mietrecht - Genossenschaftsrecht

Nach 2009:

Wenn das zwischen dem Genossenschaftsmieter und der Genossenschaft bestehende körperschaftliche Verhältnis und das Schuldverhältnis, das aus dem Abschluss eines Mietvertrags zwischen der Genossenschaft und dem Genossenschaftsmieter resultiert, nicht durch eine spezifische Vereinbarung der Parteien gekoppelt sind, kann die Genossenschaft den Mietvertrag kündigen, ohne den Genossenschaftsmieter aus der Genossenschaft auszuschliessen. **Die Kündigung des Mietvertrags setzt allerdings voraus, dass der Kündigungsgrund auch einen Ausschluss aus der Genossenschaft zulassen würde.**

Die Kündigung des Mietvertrages kann mit der Begründung angefochten werden, dass die Voraussetzungen für den Ausschluss aus der Genossenschaft nicht gegeben gewesen seien. Dies gilt selbst dann, wenn der Genossenschaftsmieter den Ausschluss nicht gerichtlich angefochten hat.





# Folgen

1. Statuten so formulieren, dass keine Koppelung besteht oder mindestens, dass eine Verletzung des Mietvertrages auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen.
2. Die Kündigung des Mietvertrages immer mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft verbinden.



# Ausserordentliche Kündigungsgründe des Vermieters

## Art. 257d OR

1 Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung **fälliger Mietzinse oder Nebenkosten** im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde.

**Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.**

**2 Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.**

# Ausserordentliche Kündigungsgründe des Vermieters

## Art. 257d OR – Vorgehen

1. Zahlungsausstand abmahnen und mit Ausschluss drohen
2. Ablauf Zahlungsfrist (30 Tage plus Zustellung!) abwarten → Mieter zahlt nicht
3. Vorstandsbeschluss betreffend Ausschluss fällen und protokollieren
4. Mitteilung ausserordentliche Kündigung und Ausschluss aus der Genossenschaft (amtliches Formular & Begleitschreiben); **Achtung:** Begleitschreiben nur rechtswirksam, wenn auf amtlichem Formular darauf hingewiesen wird.



# Folgen

1. Statuten so formulieren, dass keine Koppelung besteht oder mindestens, dass eine Verletzung des Mietvertrages auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen.
2. Die Kündigung des Mietvertrages immer mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft verbinden.

# Ausserordentliche Kündigungsgründe des Vermieters

## Art. 257f OR

3 Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, **so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist** so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

4 Der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Mieter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.

# Ausserordentliche Kündigungsgründe des Vermieters

## Art. 257f OR – Vorgehen

1. Andere Mieter beschwerten sich
2. Mieter auffordern, alles peinlich genau aufzuschreiben
3. Gespräch mit dem betreffenden Mieter und eventuell auch Aussprache mit den Hausbewohnern; Protokoll der dort gemachten Aussagen, wenn möglich von den Hausbewohnern unterschreiben lassen. [einstweilen – je nach Schwere – noch keine Abmahnung]
4. Beim nächsten Vorfall: Schriftliche **Mahnung und Androhung Ausschluss**, d.h. gegen Empfangsbestätigung oder mit eingeschriebener Post. Möglichst genaue Umschreibung des beanstandeten Verhaltens.
5. [je nach Schwere: Beim weiterem Vorfall: Zweite Schriftliche **Mahnung usw.**]
6. **Ordentliche (!!!) Kündigung des Mietvertrages und Ausschluss**

# Vorgehen, wenn Mieter nicht auszieht

1. Vertragsende abwarten, Wohnung keinesfalls weiter vermieten
2. Ausweisungsbegehren – summarisch oder ordentlich (=Schlichtungsbehörde)
3. Nach Erhalt Ausweisungsentscheid, Rechtskraft abwarten, dann Vollstreckbarkeitsbestätigung beim Gericht einholen
4. Beim Betreibungs- und Gemeindeammannamt Zwangsräumung beantragen
5. Zwangsräumung wird vollzogen
6. Danach Wohnung schnellstmöglich reinigen, sanieren und weitervermieten
7. Kosten beim ehem. Mieter eintreiben ....(versuchen)

# Wann muss ich einen Nachmieter akzeptieren?

**Einfache Antwort: Nie!**

Aber was sind die Folgen, wenn ich das unberechtigterweise mache:

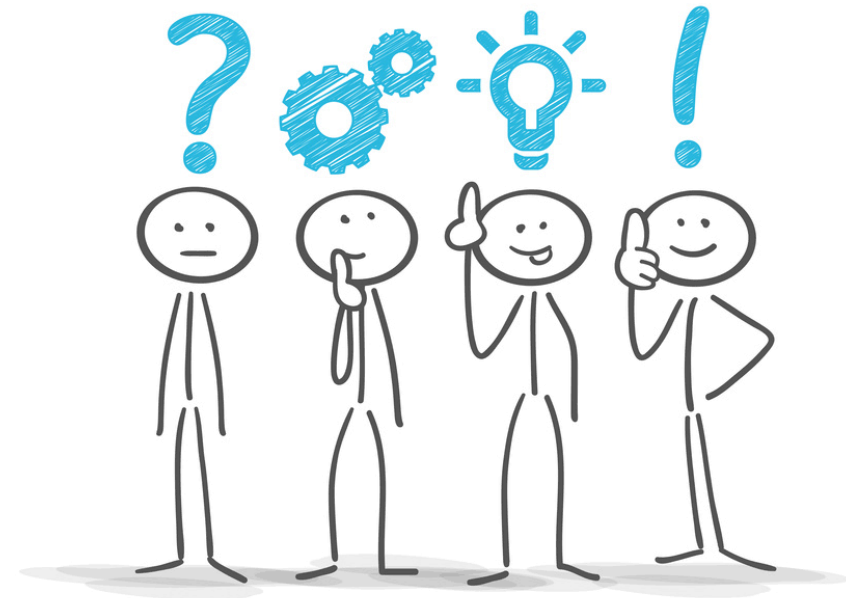
1. Ich muss den Mieter aus dem Mietverhältnis entlassen
2. Ich muss mich selber um einen Nachmieter kümmern

Wann ist eine Ablehnung unberechtigt:

1. Wenn der Nachmieter „willig“ und „fähig“ ist, das Mietverhältnis zu übernehmen **und**
2. Wenn der Nachmieter die „Voraussetzungen“ des Mieters auch erfüllt  
(z.B. Belegungsvorschriften, Anstellungsverhältnis usw.)



## Noch Fragen?



© Matthias Enter - Fotolia.com

[info@magrolaw.ch](mailto:info@magrolaw.ch)



wohnbaugenossenschaften  
nordwestschweiz

# Forum der Vorstände 27. Oktober 2022

## Staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten Basel-Stadt

teilweise Auszüge aus Vortrag von lic. Iur. Sara Lehner, Advokatin vom 11. Juni 2021



## Themen

- Organisation der SSM
- einige Zahlen
- Schlichtungsverfahren
- zwei Beispiele



## Organisation der SSM

- Gesetzliche Grundlagen ZPO
- Paritätische Zusammensetzung
- Mietrechtsberatung
- Zusatzaufgaben
  - Hinterlegungsstelle für Mietzinse
  - Genehmigung von Formularen



wohnbaugenossenschaften  
nordwestschweiz

## Organisation der SSM

Abteilung: Leitung, Sekretariat, Jur. MA,  
Kanzlei, Weibel

Kommission: Vorsitzende,  
Verbandsvertreter/innen,  
Schreiber/innen

[www.mieterberatung.bs.ch](http://www.mieterberatung.bs.ch)

## einige Zahlen

ca. 900 neue Fälle pro Jahr  
Klagen vor Gericht: 6%

Forderungen auf Zahlungen	35%
Kündigungen/Erstreckungen	33%
Mietzinse	13%
Heiz- und Nebenkosten	9%
Mängel	7%
Sonstiges	3%



## Schlichtungsverfahren

→ Verfahren ist kostenlos

### Gesuch

- Schriftlich oder mündlich am Schalter
- Zwingender Inhalt des Gesuchs:
  - Gegenpartei
  - Rechtsbegehren
  - Streitgegenstand



- Alle Eingaben werden der Gegenpartei zugestellt
- Sistierungs- und Verschiebungsgesuche sind möglich





## Schlichtungsverfahren

### Verhandlung

- **Persönliches Erscheinen zwingend**  
(Dispensationsgesuch möglich – Vertretung gestattet – Bussen bei nicht erscheinen möglich)
- **Anzeige der Vertretung**
- **Rückzug/Mitteilung aussergerichtliche Einigung**



## Schlichtungsverfahren

### Verhandlung

- Formlose Verhandlung – Ziel Parteien zu versöhnen
- Keine Einzelgespräche
- Beratung ohne Parteien
- Vergleichsvorschlag



## Schlichtungsverfahren

### Verhandlung

- **SSM nimmt Vergleich zu Protokoll**  
(gleiche Wirkung wie rechtskräftiger Gerichtsentscheid)
- **Widerrufsfrist**
- **Urteilsvorschlag** (Parteirollenverteilung)
- **Entscheid** (Streitwert bis CHF 2'000.00)
- **Klagebewilligung**



## zwei Beispiele

### Vorbereitung

- Immer sehr gut dokumentiert erscheinen
- Es kann nur über bestehende Unterlagen entscheiden werden
- «Kein hören sagen»



## zwei Beispiele

### 1. Fall

- Mieter missachtet Anweisungen der Verwaltung
- Handgreiflichkeiten gegenüber Angestellten der Verwaltung
- Ausschluss aus der Genossenschaft
- Kündigung ordentlich auf 31.05.2022

- Kündigung gültig
- Erstreckung bis 31.03.2023 mit einmonatiger Kündigungsfrist
- Mieter muss sich Hilfe holen bei Institutionen für Wohnungssuche



## zwei Beispiele

### 2. Fall

- Mieterin zahlt seit Mietbeginn keine Miete
- Gesundheitliche Probleme
- Kündigung ausserordentlich wegen fehlenden sechs Monatsmieten
- Kurz vor SSM drei Monatsmieten bezahlt



- Kündigung wird zurückgezogen
- Mieterin muss eine Wohnbegleitung annehmen
- Dauerauftrag einrichten für die Miete
- Restbetrag bis 31.12.2022 muss beglichen werden



# STELLEN SIE IHRE FRAGEN!



# TERMINE (SAVE THE DATE)

- **Geschäftsstellentreffen: Do, 16.2.2023, mittags**
- **GV 2023: Di 09.05.2023, 18.15 Uhr  
(Eintreffen ab 17.30 Uhr)  
Kronenmattsaal Binningen**



# DANKE FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!

Das Apéro wird unterstützt von  
Forster Swiss Home AG

SCHWEIZER  
STAHLKÜCHEN

**forster**



wohnbau-  
genossenschaften  
nordwestschweiz

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz

## Checkliste für eine Kündigung nach Art. 257d OR

Forum der Vorstände 2022, „Das Miet-Ende“, 27. Oktober 2022 in Basel

Dr. Enrico Magro, Rechtsanwalt

---

### 1. Rückstand

Mit **Mietzinsen oder Nebenkosten**. Art. 257d OR greift nicht bei allen anderen Forderungen, wie Schadenersatzzahlungen, Kostenbeteiligungen bei einer Renovation oder ausstehendem Anteilscheinkapital.

### 2. Mahnung

Zusendung einer *Mahnung* mit eingeschriebenem Brief mit folgendem Inhalt:

- Ausstehender Betrag genau begründen und beziffern.
- Androhung einer ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257d Abs. 2 OR
- Androhung des Ausschlusses aus der Genossenschaft

Handelt es sich um eine Familienwohnung, muss die Mahnung mit separater Post auch dem Ehepartner zugestellt werden (auch wenn nicht Mieter!).

### 3. Ausschluss

*Ausschluss* des Mitglieds (ev. beider Ehegatten) aus der Genossenschaft durch einen Vorstandsbeschluss. Dieser Beschluss muss **vor der Kündigung** und am besten **nach Ablauf der Zahlungsfrist** gefasst worden sein.

### 4. Kündigung

Eingeschriebener Brief mit *Kündigung* auf dem amtlichen Formular unter Bezugnahme auf Art. 257d Abs. 2 OR (frühestens nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist, auf das Ende des nächsten vollen Monats) und *Eröffnung des Genossenschaftsausschlusses* mit Hinweis auf die Rekursmöglichkeit. Begleitbrief schreiben und zwingend! Auf amtlichem Formular darauf hinweisen. Handelt es sich um eine Familienwohnung, muss die Kündigung mit separater Post auch dem Ehepartner des Mitglieds zugestellt werden.

### 5. Fristberechnung

Die Zahlungsfrist beginnt am Tag nach der Kenntnisnahme der Mahnung, d.h. nach dem Tag, an dem die Mahnung effektiv zu Hause oder in der Post entgegen genommen wurde, oder – wenn das Schreiben nicht abgeholt wurde – am Tag nach dem Ablauf der Abholfrist.

Die Kündigung ist zulässig nach unbenütztem Ablauf der Zahlungsfrist. Sie muss vor Monatsende beim Mieter eintreffen, d.h. von der Post dem Mieter übergeben werden oder der Mieter muss die Möglichkeit gehabt haben, die Kündigung vor Monatsende abzuholen. Kenntnisnahme ist hier nicht nötig.

## Checkliste für eine Kündigung nach Art. 257f OR

Forum der Vorstände 2022, „Das Miet-Ende“, 27. Oktober 2022 in Basel

Dr. Enrico Magro, Rechtsanwalt

---

1. Mieter beschweren sich  
→ Mieter anweisen alle Ereignisse peinlich genau protokollieren.
2. Gespräch mit dem betreffenden Mieter und/oder Aussprache mit den Hausbewohnern; Protokoll der dort gemachten Aussagen, wenn möglich von den Hausbewohnern unterschreiben lassen. (Je nach Schwere der Beanstandungen einstweilen keine Sanktionen androhen, mündlich ermahnen oder bei schweren Vorfällen bereits schriftlich abmahnen (gemäss Ziffer 4).
3. Im Wiederholungsfall – je nach Schwere – Ziffer 2 wiederholen oder aber Abmahnung gemäss Ziff. 4.
4. Schriftliche **Mahnung**, d.h. mit eingeschriebener Post. Möglichst genaue Umschreibung des beanstandeten Verhaltens. Androhung der ausserordentlichen Kündigung und des Ausschlusses aus der Genossenschaft (sofern Mieter Mitglied ist).
5. Beim **nächsten** Vorfall:
  - **Ausschluss** aus der Genossenschaft (in der Regel: Vorstandsbeschluss); wenn beide Ehegatten Mitglieder sind, beide ausschliessen
  - **Ordentliche Kündigung** des Mietverhältnisses auf amtlichen Formular, bei Ehegatten mit separater Post an beide, Hinweis auf Art. 257f Abs. 3 OR und auf Beilageschreiben.

Im **Beilageschreiben** folgendes mitteilen:

- **Kündigungsgründe** darlegen
  - **Ausschluss aus der Genossenschaft** mitteilen
  - **Rechtsmittel für Anfechtung des Ausschlusses** darlegen
- **Termin:** 30 Tage bei ausserordentlicher Kündigung auf Monatsende;  
bei ordentlicher Kündigung gemäss Mietvertrag  
(mind. aber 3 resp. 6 Monate)
  - **Frist:** wenn Kündigung nicht vom Pöstler übergeben werden konnte, sondern ein gelber Zettel in den Briefkasten gelegt wurde, gilt sie als am Tag zugestellt, an dem Tag an dem der Mieter erstmals die Möglichkeit hat, die Kündigung mit dem gelben Zettel auf der Post abzuholen.

**Achtung Art. 257f Abs. 4 OR:** Bei ganz schweren Fällen: Kündigung ohne Mahnung und fristlos möglich