



Am Gericht

Mit dem Vermieter auf dem Dach

Die Wohnungskündigung flattert ins Haus, betroffen ist die gesamte Mieterschaft. Diese schliesst sich zusammen und geht gemeinsam gegen den Rauswurf vor. Erste Etappe: Schlichtungsverhandlung.

Von [Sina Bühler](#), 13.07.2022

Das Zivilrecht ist in der Schweiz bereits über ein Jahrhundert lang schweizweit vereinheitlicht. Das dazugehörige Prozessrecht blieb noch bis vor kurzem in der Hand der Kantone. Und war entsprechend divers. Nur das Verfahren vor dem Bundesgericht, der höchsten Instanz, war national geregelt.

Die unübersichtliche Situation auf der kantonalen Ebene änderte sich erst 2011, als die vereinheitlichte Zivilprozessordnung (ZPO) schweizweit in Kraft trat. Seither gilt bei zivilrechtlichen Auseinandersetzungen überall: Bevor ein Gericht angerufen werden darf, muss in der Regel obligatorisch ein Schlichtungsverfahren durchlaufen werden (Artikel 197 ZPO). Die nicht wenigen Ausnahmen zu diesem Grundsatz sind im Folgeartikel aufgeführt.

Nur wenn die Schlichtung scheitert, gelangt die Sache vor ein Gericht. Mit dieser Zweiteilung soll einerseits Zeit und Geld gespart und andererseits eine Aussöhnung privilegiert werden. Im Kanton Zürich werden die meisten Schlichtungen von Friedensrichterinnen behandelt. Mietstreitigkeiten hingegen kommen vor eine besondere Schlichtungsbehörde, die den Bezirksgerichten angegliedert ist. Sie ist paritätisch zusammengesetzt, besteht aus je einer Vertreterin der Mieter- und der Vermieterorganisationen.

Das Verfahren ist kostenlos und offensichtlich ein Erfolgsmodell: Im zweiten Halbjahr 2021 konnten gerade mal 16,4 Prozent der Fälle nicht durch die Schlichtungsbehörde abgeschlossen werden.

Ort: Bezirksgericht Zürich
Zeit: 12. Mai 2022, 8.30 Uhr
Fall-Nr.: MO211658-L/K_V84/jc
Thema: Mietschlichtung

Im Mai 2018 stand ich mit meinem künftigen Vermieter auf dem Hausdach.

Er hatte mich unmittelbar nach der Wohnungsbesichtigung nach oben geführt und erzählte mir dort stolz, dass ihm beinahe wöchentlich Millionen für sein Elternhaus angeboten würden; ein Mehrfamilienhaus, das mitten in einem der beliebtesten Quartiere der Stadt Zürich steht.

Ich fragte ihn damals, ob er einen Verkauf in Erwägung ziehe. Dann hätte ich mich nämlich nicht als neue Mieterin beworben. Noch wohnte ich drei Strassen von diesem Haus entfernt, in einer zwar lottrigen, aber wunderschönen Wohnung ohne Zentralheizung, die nach dem Tod der betagten Besitzerin verkauft werden sollte.

Der Mann auf dem Dach war zwar auch schon über achtzig, doch er beruhigte mich sofort. Nein, er verkaufe bestimmt nicht. Niemand müsse ausziehen.

Weil er keine Erben habe, so der Eigentümer weiter, werde er eine Stiftung gründen, die das Haus zu verwalten habe. Drei Monate später zog ich dort ein. Die Dachterrasse sollte ich allerdings nie mehr betreten dürfen. Es muss vor über zehn Jahren einen «Vorfall» gegeben haben, wie mir angedeutet wurde. Ich weiss heute noch nicht, warum der Vermieter sie beim ersten Treffen überhaupt gezeigt hat.

Und alle seine Versprechen hat er auch nicht gehalten.

Kurz vor Weihnachten letzten Jahres bekamen sämtliche Mieterinnen im Haus die Kündigung. Es war schon ein paar Tage lang Thema in unserem Haus-Chat, bevor ich es offiziell erfuhr. Denn ich weigerte mich vorübergehend, den Briefkasten zu leeren oder auf Telefonanrufe und Klingeln an der Tür zu reagieren.

Eine kindische und vor allem hilflose Reaktion, das war mir voll bewusst, die Kündigung trifft ja trotzdem ein (und sonst gilt übrigens die sogenannte Zustellfiktion). Sie kam sogar zweimal. Zuerst ausführlich begründet, als persönlicher Brief vom Vermieter; und ein paar Tage später auch noch auf dem offiziellen Formular, das der Hauseigentümer zunächst vermutlich vergessen hatte.

Im Obligationenrecht, wozu auch Mietverträge gehören, gilt der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Das heisst, Verträge können abgeschlossen werden mit wem, worüber und wie man will. Und: Das Vertragsverhältnis kann auch wieder beendet werden, von allen Vertragsparteien. Weil im Mietrecht die Mieterinnen jedoch als die schwächere Vertragspartei gelten, die einen besonderen gesetzlichen Schutz geniessen, gelten für die Kündigung strenge Regeln. Eben unter anderem diese Formularpflicht.

Doch in beiden Briefen stand ohnehin dasselbe: In 13 Monaten hätten wir unsere Wohnungen zu räumen.

Der Vermieter schrieb, er plane eine umfassende Sanierung von Küche, Bad, Balkon sowie eine Isolation. Das sei nur im unbewohnten Zustand möglich. In «unserem» Haus gibt es zehn Wohnungen und zwei Büros. Eine Familie war wenige Tage vor der Kündigung ausgezogen, sie hatte von den Plänen des Eigentümers gewusst. Die anderen Wohnungsmieter hingegen fielen aus allen Wolken. Ein 86-jähriger Nachbar, der seit bald 40 Jahren im Haus lebt, sagte mir im Treppenhaus, er hoffe, er sterbe innerhalb dieser Kündigungsfrist.

Wir organisierten uns schnell.

Über die Hälfte der Hausbewohnerinnen war bereits Mitglied im Mieterverband, die übrigen traten nun bei, und wir verabredeten einen Termin mit den Fachleuten. Einsprachen gegen eine Wohnungskündigung müssen innerhalb von 30 Tagen eingereicht werden – Feiertage über Weihnachten und Neujahr hin oder her. Der Mieterverband bereitete uns einen Brief an die Schlichtungsbehörde vor.

Wir fochten die Kündigung als ungültig und missbräuchlich an.

Der erste Schritt in einem Streitfall in Mietangelegenheiten ist, wie erwähnt, das obligatorische Schlichtungsverfahren. Die Schlichtungsrichterinnen versuchen, einen Konsens zwischen den Parteien herbeizuführen. Sie schlagen einen Kompromiss vor, von dem sie annehmen, dass er für beide Seiten akzeptierbar ist. Gelingt dies nicht, stellen sie eine Klagebewilligung aus. Damit ist der Weg ans Mietgericht geebnet. Ein solcher Prozess ist allerdings zeit- und kostenaufwendig – und immer mit dem Risiko einer Niederlage verbunden.

Bereits für die Schlichtungsverhandlung mussten wir Mieterinnen belegen, dass wir uns intensiv für neue Wohnungen beworben hatten, und zwar erfolglos. Das zu belegen, ist in der Stadt Zürich kein Problem – leider. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt und die Tendenz zunehmend. Wir alle konnten haufenweise Absagen vorlegen. Das Wohnungssuchen ist unglaublich aufwendig und wegen der vielen Absagen auch zermürend.

An einem warmen Maimorgen fand schliesslich die Verhandlung vor der Schlichtungsstelle statt, angesiedelt beim Bezirksgericht Zürich. Die Gruppe der Mieterinnen, die gegen die Kündigung vorgehen wollte, traf mit ihrer Anwältin auf den Vermieter und dessen Anwalt. Inzwischen bestand unsere Gruppe noch aus sieben Parteien. Ein Paar hatte inzwischen eine neue Wohnung gefunden, eine Mieterin hatte sich entschieden, ohne Anwältin zu kämpfen.

Sie würde eine knappe Stunde nach uns vor der Schlichtungsbehörde stehen. Und zur selben Lösung kommen.

Doch zuerst waren wir dran.

Folgendes ist passiert:

Unsere Anwältin legt der Schlichtungsbehörde dar, weshalb die Kündigung als missbräuchlich einzustufen sei. Die Sanierungspläne des Vermieters seien reine Luftschlösser. Tatsächlich war erst sechs Wochen nach der Kündigung eine junge Architektin durch die eine Wohnung gegangen, sie fotografierte links und rechts und verschwand so wortkarg und grusslos, wie sie gekommen war, in die nächste.

Der Bauplan, der dann plötzlich im Treppenhaus hing, war auch nicht mehr als eine Excel-Tabelle mit Wunschterminen. Mehrere Monate später bestätigte sich unsere Einschätzung nochmals: Wir hatten alle angeben müssen, ob wir nach dem Umbau wieder einziehen wollten. Die meisten sagten Ja. Der Vermieter dankte uns zwar für die Info, wollte uns aber doch keine Zusage geben. Er könne die künftigen Konditionen nicht einschätzen, seine Architektinnen hätten erst vor kurzem das Vorprojekt abgeschlossen.

Wohl gemerkt, das war im März, ein Vierteljahr nach der Kündigung.

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts muss ein Sanierungsplan bereits im Zeitpunkt der Kündigung feststehen. Ist das Projekt «nicht hinrei-

chend fortgeschritten und ausgearbeitet (...), um das Ausmass der geplanten Arbeiten abschätzen zu können und so zu bestimmen, ob diese einen Wegzug des Mieters erfordern», so ist die Kündigung missbräuchlich und damit hinfällig.

Falls die Schlichtungsbehörde eine andere Auffassung vertreten sollte, verlangt unsere Anwältin vor der Schlichtungsbehörde eine Mieterstreckung. Mieter können die Kündigungsfrist ihrer Wohnung um maximal vier Jahre verlängern, je nach Härtesituation. Entweder wird die Erstreckung für jede Partei individuell vereinbart, oder es gibt eine Abmachung fürs ganze Haus.

Für uns Betroffene ist die Ausgangslage äusserst unterschiedlich. Die Gruppe ist heterogen: eine Familie mit soeben geborenem Baby, eine Ärztin, zwei Pensionierte, eine Studentin, um nur einige zu erwähnen. Aber abgesehen davon stellt der tiefe Leerwohnungsstand von aktuell 0,17 Prozent in der Stadt Zürich generell schon eine Härtesituation dar. Unsere bisherigen Wohnungen sind bezahlbar, nicht derart überteuert wie viele in der Stadt.

Für die meisten von uns liegt eine viel höhere Miete schlicht nicht drin.

So also unsere Argumente, vorgebracht durch die gemeinsame Anwältin.

Als sie mit ihren Ausführungen fertig ist, ergreift der Anwalt unseres Vermieters das Wort und schildert die Situation aus der Sicht des Hauseigentümers. Zählt detailliert auf, was im Haus alles saniert werden müsse. Spricht von defekten Entwässerungsleitungen, einem Sicherheitsmangel beim Balkongeländer, dringendem energetischem Sanierungsbedarf. Weil die Fassade unter Denkmalschutz stehe, könne sie nicht von aussen her gedämmt werden. Und bei einer inneren Dämmung müssten die Wohnungen eben leer stehen, das sei zwingend. Die letzte Renovation habe 1982 stattgefunden, seither sei nichts mehr gemacht worden.

Eine Mieterstreckung habe für seinen Mandanten einen erheblichen finanziellen Ausfall zur Folge, betont der Anwalt.

Die vorsitzende Richterin, Claudia Tscherner, hört beiden Seiten aufmerksam zu. Dann wendet sie sich an die Mieterschaft. Sie hat viele Fragen. Tscherner erkundigt sich nach unserer finanziellen Situation, die wir wahlweise laut sagen oder auf ein Zettelchen aufschreiben können. Sie will den Radius wissen, in welchem wir eine neue Wohnung suchten, oder wo wir beruflich und privat stünden.

Nach dieser Fragerunde ergreifen erneut die Anwältinnen das Wort – und dann verlassen alle den Saal. In einer halben Stunde würde uns ein Vergleichsvorschlag präsentiert.

Wie wir wieder drinnen sitzen, spricht die Richterin von einem Spagat. Und meint damit die doch sehr unterschiedlichen Bedürfnisse jener, die vor ihr sitzen.

Die Kündigung halte sie eher für gültig – zwar nicht über alle Zweifel erhaben, aber mehr unbedarft als missbräuchlich. Also geht sie sogleich zu unserem zweiten Begehren über: 14 Monate definitive Mieterstreckung schlage sie uns vor, sprich: Wir müssten statt im Februar 2023 erst im April 2024 ausziehen.

Die gleiche Lösung für alle.

Wir beraten uns kurz.

Und sagen dann zu.

Unser Vermieter ist ebenfalls einverstanden.

Fall erledigt. Schlichtung gelungen. Es kommt zu keinem Prozess.

Wie wir den Saal verlassen, spricht uns der Vermieter freundlich an und erwähnt die unbefriedigende Parkplatzsituation für die Velos. Die gelte es ebenfalls zu lösen.

Von den Versprechen, die er damals, im Mai 2018, auf der Dachterrasse abgegeben hat, wird er immerhin eines doch noch einlösen: Vier Tage nach der Schlichtungsverhandlung gründete er eine Stiftung.

Illustration: Till Lauer