

Eigenbedarf: Wie gehen wir richtig vor?

Wegen Auslandswohnsitz haben wir in den letzten Jahren unsere Eigentumswohnung vermietet. Nun möchten wir Eigenbedarf anmelden und selber in die Wohnung ziehen. Woran müssen wir denken und welche Fristen gilt es einzuhalten, damit wir in unserer Wohnung leben können und die Mieter genügend Zeit für Ersatz finden?



Foto: Eliane Clerc, 7pictures
Michel Wyss,
Dossierspezialist
Hausverein Schweiz,
Wyss Liegenschaften,
Wabern

Im Idealfall sorgt man für die Eventualität eines Eigenbedarfes bereits beim Abschluss des Mietvertrages vor. Im Mietvertrag kann unter «besondere Bestimmungen» ein Vermerk künftigen Eigenbedarfs betreffend gemacht werden.

Befinden Sie sich jedoch nun in der Situation, dass Sie nach längerer Abwesenheit im Ausland zurück in die Schweiz und in Ihre Wohnung möchten und keinen solchen Vermerk im Mietvertrag angebracht haben, so gilt es folgende Punkte zu beachten:

Erstens ist es wichtig, die Kündigung ohne Formfehler (amtliches Formular, eingeschrieben an alle Vertragspartner) und unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen (Zustellzeit nicht ausser Acht lassen) auszustellen. Eine Kündigung mit Formfehler führt zu Nichtigkeit. Eine solche Kündigung müsste in diesem Fall wiederholt werden.

Erst wenn der Mieter dazu noch Forderungen gestellt und man hin und her verhandelt hat, könnte das eine Sperrfrist auslösen. Wenn die Mieterschaft die Kündigung anfechtet, ist die aktuelle Situation der Mieterschaft ein wichtiger Punkt für das Ansetzen einer allfälligen Fristerstreckung. Es ist keineswegs garantiert, dass Sie innert vier Monaten zurück in Ihre Wohnung können. Selbst dann nicht, wenn dringender Eigenbedarf besteht.

Ich empfehle Ihnen, mit einem separaten Schreiben die Kündigung auf dringenden Eigenbedarf mit dem Angebot der verlängerten Auszugsfrist oder Erstreckung der Auszugsfrist zu ergänzen. Zusätzlich können Sie der Mieterschaft mitteilen, dass ein vorzeitiger Auszug jederzeit möglich ist. Dieses Angebot würde ich der Mieterschaft mit dem Vermerk «gilt nur ohne Präjudiz» machen.

Je nach Verhältnis kann im Vorfeld das persönliche Gespräch mit der Mieterschaft gesucht werden. So kann eine Vereinbarung getroffen werden, die von beiden Parteien unterzeichnet werden kann. Mietrechtlich muss der Vermieter jedoch achtgeben, dass er Schriftlichkeiten (z.B. Vereinbarung) nicht einfach leichtfertig dem Mieter übergibt, da diese ansonsten (bei einem Schlichtungsverfahren) gegen die Mieterschaft ausgelegt werden können. Lassen Sie auch eine solche Vereinbarung kurz von einem Profi überprüfen.---



Beratung für Mitglieder

15 Minuten Gratisberatung für Mitglieder

AG, AI, AR, BL, BS, BE, FR, GL, GR, SG, SH, SO, TG, TI, VS, ZH

Mietrecht, Stockwerkeigentum, Geld und Recht:

Montag bis Freitag, 9–12 Uhr
Telefon 0844 25 25 25 (Inlandtarif ab Festnetz) oder E-Mail an beratung@hausverein.ch

Bauen, Umbauen, Baumängel (z.B. Schimmel), Energie:
Montag, Mittwoch, Donnerstag, 14–17 Uhr
Telefon 0844 25 25 25 (Inlandtarif ab Festnetz) oder E-Mail an bau-beratung@hausverein.ch

LU, NW, OW, SZ, UR, ZG

Montag bis Freitag, 8.30–11.30 Uhr
Telefon 041 422 03 33 oder E-Mail an zentralschweiz@hausverein.ch

Service de conseil aux membres en Suisse romande

FR, GE, JU, JU-BE, NE, VD, VS:
Téléphone 021 652 88 77,
du lundi au jeudi de 8 h à 12 h
conseil@habitatdurable.ch



Hausverein
SCHWEIZ

Für umweltbewusste
und faire EigentümerInnen

www.hausverein.ch



HabitatDurable
SUISSE

Association des propriétaires
pour l'habitat durable

www.habitatdurable.ch