

Was tun bei einer Kündigung?

MIERTIPP. Immer mehr Mieterinnen und Mietern wird die Wohnung gekündigt. Das bedeutet oft einen tiefen Einschnitt in den Alltag der Gekündigten. Geschehen bei der Kündigung Formfehler, kann sich die Mieterschaft wehren.

CATRINA ANGELE

Schon 2009 hat eine rekordhohe Zahl von Personen die Beratungsstellen des Mieterinnen- und Mieterverbandes Zürich wegen Kündigung ihres Mietverhältnisses aufgesucht. 2010 ist der Rekordwert des Vorjahres noch einmal deutlich übertroffen worden. Es scheint, dass Vermieterinnen und Vermieter immer bedenkenloser eine Kündigung aussprechen.

Für Mieterinnen und Mieter bedeutet eine Wohnungskündigung aber – neben dem grossen finanziellen und zeitlichen Aufwand – oft auch einen tiefen Einschnitt in ihr Leben, wenn das Zuhause und das nachbarschaftliche Beziehungsnetz aufgegeben werden müssen. Das Gesetz bietet einen gewissen Schutz bei Kündigungen, indem die Vermieterschaft bestimmte Formalitäten einhalten muss und keine missbräuchlichen Kündigungen aussprechen darf und indem eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangt werden



Catrina Angele,
Rechtsberaterin
Mieterinnen- und
Mieterverband
Zürich.

kann, wenn damit eine Härte für die Mieterschaft vermieden werden kann.

Das richtige Formular

Damit eine Kündigung überhaupt wirksam ist, muss sie schriftlich erfolgen, und zwar mit einem amtlich genehmigten Formular, welches angibt, mit welchen rechtlichen Möglichkeiten man sich gegen die Kündigung wehren kann. Bei Familienwohnungen muss die Kündigung beiden Ehegatten mit separater Post zugestellt werden; auch bei mehreren Mieterinnen oder Mietern muss die Kündigung an alle Vertragsunterzeichnenden erfolgen. Die Kündigung muss nicht begründet werden, um wirksam zu sein, aber die Mieterschaft kann eine Begründung verlangen.

Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist eintreffen. Werden die vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine nicht eingehalten, ist die Kündigung zwar nicht ungültig, aber sie gilt dann erst auf den nächsten vertraglichen oder gesetzlichen Termin. Kürzerfristige oder gar fristlose Kündigungen sind allerdings dann möglich, wenn die Mieterschaft dem Mietobjekt vorsätzlich schweren Schaden zugefügt hat, wenn sie in Konkurs fällt und keine Sicherheit leisten kann, wenn trotz Abmahnung wiederholt die Pflicht-

ten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme verletzt wurden, wenn die Mieterschaft mit ihren Mietzahlungen in Verzug gerät und innerhalb einer Nachfrist weiterhin säumig bleibt, wenn die Liegenschaft verkauft wurde oder wenn sonstige wichtige Gründe die Fortsetzung des Mietverhältnisses untragbar machen.

Kündigung anfechten

Eine Anfechtung der Kündigung hat Erfolg, wenn diese missbräuchlich ist, das heisst, wenn sie unverhältnismässig ist und ohne schützenswertes Interesse ausgesprochen wird. Dies ist beispiels-

weise der Fall, wenn die Kündigung erfolgt, weil die Mieterschaft Mitglied einer bestimmten Partei oder des Mieterinnen- und Mieterverbandes ist, weil sie wegen eines Mangels reklamiert hat, weil die Vermieterschaft eine für die Mieterschaft nachteilige Vertragsänderung durchsetzen will oder nachdem die Vermieterschaft in einem Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren unterlegen ist. Im Gegensatz zur formungültigen Kündigung ist eine missbräuchliche Kündigung allerdings nicht einfach unwirksam, sondern sie muss innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungs-

behörde am Ort der Wohnung angefochten werden. Wird diese Frist verpasst, wird auch eine missbräuchliche Kündigung wirksam und die Vermieterschaft kann den fristgerechten Auszug aus der Wohnung durchsetzen.

Mietverhältnis erstrecken

Auch eine Erstreckung des Mietverhältnisses muss innerhalb von 30 Tagen bei der zuständigen Schlichtungsbehörde verlangt werden. Ein Anspruch auf Mieterstreckung von bis höchstens vier Jahren besteht, wenn die Kündigung für die Mieterschaft und ihre Familie eine Härte zur Folge hat, welche schwerer wiegt, als das Interesse des Vermieters an einer Vertragsbeendigung.

Im Vordergrund steht dabei meist das Problem, auf den Kündigungstermin hin eine geeignete Ersatzwohnung finden zu können. Eine Erstreckung ist aber trotz Härte ausgeschlossen, wenn wegen Zahlungsrückstand, schwerwiegender Pflichtverletzung oder Konkurs der Mieterschaft ausserordentlich gekündigt wurde. Da die Schwierigkeit, eine passende Wohnung zu finden, belegt werden muss und da vor der Schlichtungsverhandlung eine Prognose über die Dauer der Erstreckung kaum möglich ist, sollten gekündigte Mieterinnen und Mieter umgehend mit der Wohnungssuche beginnen. Und mit etwas Glück wird dann vielleicht die Traumwohnung noch vor der Verhandlung bei der Schlichtungsbehörde gefunden.



Ein Umzug ist mit grossem Aufwand und hohen Kosten verbunden. Bild: pd

Rechtsberatungsstelle: Guss 81-80, Schaffhauserstrasse 104, 8180 Bülach, jeden Dienstag 18 bis 19 Uhr, Voranmeldung 044 296 90 25, www.mieterverband.ch/zh.

CD-TIPP

Euphorische Klänge

Willkommen im «Two Door Cinema Club»! Werden Sie Mitglied für knapp 20 Franken. So viel kostet nämlich das furiose Debüt dieses jungen Trios aus Nordirland. Und seien Sie ehrlich: Wann haben Sie zuletzt für solch glücklich machende Songs so wenig Geld ausgegeben? Eben, wusst ich's doch. Die euphorischen Melodien und positiven Texte machen gute Laune, lassen Herz und Beine hüpfen und werden mit jedem Mal hören eingängiger, ohne auf die Nerven zu gehen. Der beste Beweis dafür ist, dass das Album bereits vor einem Jahr erschienen ist und mit jedem Mal Durchhören mehr und mehr Spass macht. Meine gute Laune liegt nicht nur an den vielen Sonnenstrahlen, die uns in den letzten Wochen beschert wurden, die vielen jubelnden Gitarren, die treibenden Schlagzeug-Beats und die unaufdringlichen elektronischen Effekte ergeben exakt die Mischung der Stunde.

In fünf Jahren CD-Tipps beim «Zürcher Unterländer» hörte ich viel Grossartiges, aber «Two Door Cinema Club» ist zusätzlich eine echte Entdeckung, die mir noch viel Freude bereiten wird. Hoffentlich auch Ihnen. (wie)



Interpret: Two Door Cinema Club; Titel: Tourist History; Stil: Rock

TOP-TEN-MUSIK

1	(-)	Mylene Farmer	Bleu Noir
2	(-)	Dr. Tre/Eminem/Skylar Grey	I Need A Doctor
3	(3)	Michael Jackson	Hollywood Tonight
4	(-)	Alexandra Stan	Mr. Saxobeat
5	(7)	Lady Gaga	Born This Way
6	(4)	Jennifer Lopez Feat. Pitbull	On The Floor
7	(-)	Adele	Rolling In The Deep
8	(5)	Beth Ditto	Ep
9	(-)	Katy Perry	E.T.
10	(-)	Inna	Sun Is Up

Quelle: cede.ch. Die Singles können über www.zuonline.ch bestellt werden.

DAILY ENGLISH

Wie heisst es richtig?

1. Ich weiss, dass du lieber Schauspieler werden willst.
2. Sie arbeitet so langsam, dass man einschläft, wenn man ihr zuschaut.

Lösung:
1. I know you would rather become an actor.
2. She works so slowly, that you fall asleep watching her.

SUDOKU

		6		4		8		
	8		1	9	7		5	
3								7
	3			1			8	
2	7		3		8		4	5
	6			5			3	
1								8
	9		5	3	1			6
		3		2		5		

Mittelschwer

Füllen Sie die leeren Felder so, dass in jeder horizontalen und vertikalen Reihe sowie in jedem Kästchen die Zahlen 1 bis 9 vorkommen.

Nr. 482

Sei dich selbst – auch an der Hochzeit

BERATUNG UND STYLING. Das Braut-Make-up hat einen ganz grossen Stellenwert – befindet es sich doch «mitten im Gesicht». Die Brautfrisur bildet den Rahmen dazu und sollte ebenso sorgfältig auf die Braut und ihren Style abgestimmt werden.

Die Vorlieben der Trägerin spielen dabei eine grosse Rolle. Viele Frauen träumen von einer Hochsteckfrisur. Frage ist aber, ob man sich so überhaupt wohlfühlt, wenn man die Haare im Alltag ausschliesslich offen trägt. Oder ob allenfalls eine Teil-Hochsteckfrisur nicht passender wäre. Fraglich ist auch, ob es sinnvoll ist, die Haare auf die Hochzeit hin wachsen zu lassen – um sie danach sogleich wieder in den gewohnten Kurzhaarschnitt zu verwandeln. In ein paar Jahren schauen sich vielleicht eigene Kinder das Hochzeitsalbum an und dann heisst es: «Mami – bist du das??» Kurzhaar, halblanges oder langes Haar – aus jeder Länge lässt sich eine festliche Frisur zaubern. Be yourself!

Windfeste Frisur

Jede Brautfrisur sollte «Cabriolet sicher» sein, schliesslich weiss man oft nicht, was einen erwartet – und die Frisur sollte selbst am Ende des Festes noch tadellos sitzen.

Bei einer Aufsteckfrisur lohnt es sich, sich einer versierten Fachperson anzuvertrauen und nicht

jemandem, der nur wenige Male im Jahr eine solche macht und dem die nötige Übung fehlt. Lieber also auf das sicherlich lieb gemeinte Gratisangebot der eigenen Coiffeuse verzichten und das

Angebot eines Spezialisten in Anspruch nehmen. Und nicht jeder Coiffeur ist versiert auf Langhaar-Frisuren, so mancher lehnt solche Aufträge sogar ab. Beim Braut-Haarschmuck sind im Mo-

ment Diademe und einzelne Strasssteine gefragt, im Trend sind sogenannte Birdcage Veil oder Bridal Fascinator. Wem Avantgarde ein Fremdwort ist, der wird sich sicherlich nicht dafür entscheiden. Und natürlich darf der Brautschleier nicht vergessen werden, Mode hin oder her, denn in Weiss heiratet man in der Regel nur einmal. Alles ist erlaubt, Hauptsache man fühlt sich wohl und nicht «verkleidet».

Make-up anpassen

Eine Braut muss wissen, wie sie aussehen wird. Optimal ist es, wenn Frisur und Make-up miteinander ausprobiert werden können, da es ein harmonisches Ganzes zu Braut und Traumkleid werden soll.

Der Probetermin sollte so liegen, dass die Haarlänge bis zum grossen Tag in etwa stabil bleibt und dennoch so, dass allenfalls Zeit für eine zweite Probe bleibt, sollte die erste nicht zufriedenstellend ausfallen.

Mit der Hochzeit erfolgt ein Neubeginn im Leben. Nebst dem Beginn oder Anfang gibt es auch immer wieder mal einen Schlusspunkt. Dies war der letzte Beratung & Styling-Artikel. Ein herzliches Dankeschön an die treuen Leser meiner Beratungen.

Susanne Lamprecht,
Stylisten aus Bassersdorf,
www.beratung-styling.ch
www.styling4u.ch



Eine festliche, aber dennoch natürliche Brautfrisur. Bild: pd