

Der Bundesrat > Departement: EDI > Fachstelle: FRB

Kontakt Sitemap DE FR IT RM EN

 Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

**Fachstelle für Rassismusbekämpfung FRB**  
**Rechtsratgeber rassistische Diskriminierung**

Suche

Einführung	Rechtslage	Lebensbereiche	Aussergerichtliche Streitbeilegung	Informationen an die Beratungsstellen	Begrifflichkeiten und Literatur	
------------	------------	----------------	------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	--

Rechtsratgeber rassistische Diskriminierung

Lebensbereiche

Wohnen und Nachbarschaft

Diskriminierende Kündigung

Vorgehen und Rechtsweg bei einer privaten Vermieterschaft (<https://www.rechtsratgeber-rassismus.admin.ch/d277.html>)

## Vorgehen und Rechtsweg bei einer privaten Vermieterschaft

Um rechtlich erfolgreich gegen eine diskriminierende Kündigung vorzugehen, muss die diskriminierende Handlung mit Zeuginnen oder Zeugen und/oder anderen Beweisen nachgewiesen werden können.

**Allgemeine Empfehlung:** Es ist ratsam, bereits von Anfang an möglichst viele Beweise zu sammeln (etwa Schriftenverkehr, Gesprächsnotizen, Adressen von allfälligen Zeuginnen und Zeugen). Entsprechenden Stellen sollten ausgedruckt und schriftliche Beweismittel gesichert werden. *Vorsicht:* Versteckte Ton- oder Videoaufnahmen sind strafbar und unterliegen einem Beweisverwertungsverbot!

### Mögliche Vorgehensweisen

#### Nichtigkeit bei mündlicher Kündigung

Eine *mündliche* Kündigung ist nichtig (Art. 266I in Verbindung mit Art. 266o OR) und entfaltet keine Wirkungen, auch wenn man nichts dagegen unternimmt. Da es aber rechtsmissbräuchlich sein könnte, die Vermieterschaft glauben zu lassen, ihre Kündigung sei gültig, sollte man die Kündigung trotzdem sofort anfechten.

#### Begründung der Kündigung verlangen

Gemäss Art. 271 Abs. 2 OR muss die Kündigung auf Verlangen begründet werden. Allerdings ist sie auch dann gültig, wenn keine Begründung verlangt wird. Verweigert oder unterlässt die Vermieterin oder der Vermieter die verlangte Begründung, geht bei einem Rechtsverfahren die Beweislast auf sie oder ihn über. Die Begründung unterliegt keiner bestimmten Form. Sie kann auf dem Kündigungsformular, in einem beigelegten Schreiben oder auch mündlich (etwa vor der Schlichtungsbehörde) dargelegt werden.

### Zivilprozess

#### Schlichtungsversuch (Anfechtung der Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses)

Gemäss Art. 197 ZPO muss dem ordentlichen Verfahren grundsätzlich ein Schlichtungsversuch vorausgehen. Die betroffene Person muss die Anfechtung der missbräuchlichen Kündigung innerhalb von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde einreichen (Art. 273 OR). Handelt es sich um eine Familienwohnung, so kann auch die Ehefrau, der Ehemann, die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner die Kündigung anfechten,

ohne Mietpartei zu sein (Art. 273a OR). Gleichzeitig mit der Anfechtung der Kündigung ist auch die Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen (Art. 272 ff. OR). Weist die Schlichtungsbehörde die Anfechtung der Kündigung ab, so prüft sie von Amtes wegen, ob das Mietverhältnis erstreckt werden kann (Art. 273 Abs. 5 OR).

Die Schlichtungsbehörden versuchen, zwischen den Streitparteien eine Einigung zu bewirken, bevor es zu einem Gerichtsprozess kommt. Das Verfahren ist formfrei und vertraulich. Die Verhandlungen haben innerhalb von zwei Monaten nach dem Schlichtungsgesuch stattzufinden. Das Schlichtungsverfahren ist für die klagende Partei grundsätzlich kostenpflichtig (Art. 207 ZPO; für Ausnahmen vgl. Art. 113 ZPO). Kommt es im Schlichtungsverfahren zu keiner Einigung, so erteilt die Schlichtungsbehörde eine Klagebewilligung, und der Prozess wird auf dem ordentlichen Verfahrensweg weitergeführt. Weiterführende Informationen zum Schlichtungsverfahren.

### **Ordentliches Verfahren (Weiterzug des negativen Entscheids der Schlichtungsbehörde vor Gericht)**

Der Entscheid der Schlichtungsbehörde wird endgültig, wenn die unterlegene Partei das Gericht nicht innert 30 Tagen nach der offiziellen Bekanntgabe des Entscheids anruft (Art. 209 Abs. 4 ZPO).

### **Strafanzeige (bei Racheekündigung im Sinne von Artikel 271a Abs. 1 lit. a OR)**

Kündigt die Vermieterin oder der Vermieter, weil die Mieterschaft nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht, liegt eine strafbare Racheekündigung im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR vor. Die betroffene Mieterschaft kann bei der zuständigen Untersuchungsbehörde (Polizei oder Staatsanwaltschaft) wegen Wiederhandlung gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 325bis StGB) eine Strafanzeige einreichen. Nach der Anzeigeerstattung nehmen die Behörden erste Beweisaufnahmen vor. Kommt die Untersuchungsbehörde zum Schluss, dass die Verdachtsgründe hinreichend sind, erhebt die Staatsanwaltschaft beim zuständigen erstinstanzlichen Strafgericht Anklage. Bei klarer Beweislage fällt in der Regel bereits die Staatsanwaltschaft einen Entscheid (Strafbefehl, Einstellungsverfügung oder Nichtanhandnahme), ohne das Gericht einzuschalten. Weiterführende Informationen zur Strafanzeige.

Allfällige zivilrechtliche Ansprüche (z.B. Genugtuung wegen Persönlichkeitsverletzung nach Art. 28 ZGB), die als Folge der Straftat entstanden sind, können im Rahmen des Strafverfahrens «adhäsionsweise» geltend gemacht werden (Art. 122 StPO). Erfolgte die Diskriminierung allerdings durch Staatsangestellte, können Zivilansprüche wegen des Staatshaftungsrechts nicht adhäsionsweise geltend gemacht werden.

Weiterführende Informationen zum Adhäsionsverfahren.