

Fristen und Termine:

Ausserordentliche Kündigung: Sorgfaltspflichtverletzung

Es wird unterschieden zwischen ordentlichen Kündigungen und ausserordentlichen Kündigungen, bei denen immer eine besondere Voraussetzung vorliegen muss. Dieses Merkblatt behandelt Fristen und Termine im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Kündigung durch den Vermieter wegen Sorgfaltspflichtverletzungen durch die Mieterschaft.

Hotline des Schweizerischen
Mieterinnen- und Mieterverbands
0900 900800
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr
Rechtsauskünfte durch
spezialisierte Juristinnen und Juristen

Voraussetzung

Verletzt die Mieterschaft (trotz schriftlicher Mahnung) ihre Sorgfaltspflichten oder Rücksichtnahmegebote derart, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses objektiv unzumutbar ist so kann der Vermieter mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257f OR¹).

BEISPIEL

Vorfälle	Oktober bis Dezember
Mahnung mit Kündigungsandrohung	z.B. am 4. Januar
Vorfälle wiederholen sich	März bis Mai
Kündigung wird versandt am	7. Juni
(Kündigungs)-Frist beginnt	8. Juni
	↓
(Kündigungs)-Frist läuft	mindestens 30 Tage
	↓
Frist endet	8. Juli
Zulässiger Kündigungstermin	31. Juli

HINWEIS FÜGT DER MIETER DER MIETSACHE VORSÄTZLICH SCHWEREN SCHADEN ZU, SO KANN DER VERMIETER FRISTLOS KÜNDIGEN (ART. 257F ABS.4 OR).

Anfechtung

Die Mieterschaft kann die Kündigung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten, wenn der Vermieter Formfehler gemacht oder die Fristen nicht eingehalten hat.

Weitergehende schriftliche Unterlagen

¹ **Art. 257f OR**

¹ Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen.

² Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

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.

Ratgeber:
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",
Buch von Peter Macher und Jakob Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband, Postfach, 8026 Zürich
Fax 043 243 40 41
Tel. 043 243 40 40
E-Mail : info@mieterverband.ch
www.mieterverband.ch