

Fristen und Termine:

Ausserordentliche Kündigung: Vorzeitiger Auszug

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 dem ‚vorzeitigen Auszug‘.

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

(Art. 264 OR¹). Die vorzeitige Kündigung hat schriftlich zu erfolgen. Wenn noch kein Nachfolger gemeldet wird, ist die Kündigung erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam. Die Mieterschaft kann jedoch schon vorher ohne Einhaltung von Kündigungsfrist und -termin ausziehen, wenn sie der Vermieterschaft (mindestens) einen solventen und zumutbaren Ersatzmieter anbietet (Name, Adresse und nach Möglichkeit weitere Angaben zu den finanziellen Verhältnissen). Ein Ersatzmieter genügt. Die Mieterschaft ist erst befreit, wenn der Mietinteressent den Vertrag unterzeichnet hat. Es wird deshalb empfohlen mehrere Ersatzmieter zu melden.

Die Vermieterschaft darf die Vertragsbedingungen gegenüber dem neuen Mieter nicht verschlechtern. Sie hat ungefähr zwei bis drei Wochen Zeit, die Angaben des Nachfolgers zu prüfen (bei Geschäftsräumen ca. 30 Tage).

BEISPIEL:

Kündigung der Mieterschaft	1. Mai
Meldung von Nachfolgern	5. Mai
	↓
Frist zur Prüfung bis ca.	19. Mai
	↓
ausgewählter Nachfolger unterzeichnet den Vertrag per 1. Juni	22. Mai
alte Mieterschaft aus dem Vertrag entlassen per	31. Mai

HINWEIS

LEHNT DIE VERMIETERSCHAFT EINE OBJEKTIV ZUMUTBARE NACHFOLGEMIETERSCHAFT AB (ODER NIMMT SIE NICHT INNERT ANGEMESSENER FRIST STELLUNG), SO IST DIE AUSZIEHENDE MIETERSCHAFT AUF DEN ZEITPUNKT AUS DEM VERTRAG ENTLASSEN, AUF DEN DIE NACHFOLGEMIETERSCHAFT DIE WOHNUNG ÜBERNOMMEN HÄTTE. IM STREITFALLE IST DIES DURCH DIE SCHLICHTUNGSBEHÖRDE ZU KLÄREN.

¹ **Art. 264 OR**

¹ Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt. Dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

² Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

³ Der Vermieter muss sich anrechnen lassen, was er:

- a. an Auslagen erspart und
- b. durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.

Weitergehende schriftliche Unterlagen

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