

Fristen und Termine:

Ordentliche Kündigung

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 ordentlichen Kündigungen.

Begriffe: Kündigungsfristen und -termin

Erläuterung: Die **Kündigungsfrist** ist der Zeitraum, der eingehalten werden muss um die Kündigung auf den Kündigungstermin wirksam werden zu lassen. Der **Kündigungstermin** ist der Zeitpunkt, auf den eine Kündigung wirksam werden kann.

Vertragliche Kündigungsfristen und -termine sind die im Mietvertrag festgelegten Abmachungen. **Gesetzliche Fristen** sind die gesetzlich festgelegten Mindestkündigungsfristen, die **gesetzlichen Termine**, sind die ortsüblichen Termine (Ortsgebrauch, d.h. die am Ort der Mietsache in der Regel gebräuchlichen Kündigungstermine; siehe dazu die Praxis der Schlichtungsbehörden in der «mp»-Broschüre «Daten und Adressen zum Mietrecht»), wo diese fehlen, kann (bei Wohnungen und Geschäftsräumen) auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer gekündigt werden.

Formvorschriften

Der Vermieter muss für die Kündigung das kantonale Formular (Art. 9 VMWG) verwenden (Art. 266I Abs. 2 OR). Die Mieterschaft muss schriftlich (kein Formular) kündigen (Art. 266I, Abs.1 OR). Es empfiehlt sich, die Kündigung «eingeschrieben» zuzustellen.

Der Vermieter muss die Kündigung separat (mit zwei getrennten Briefen) an beide Ehegatten (bei der Familienwohnung) zustellen. Bei mehreren Mietern (z.B. Konkubinat) genügt ein gemeinsames Kündigungsschreiben an alle Mieter. Kündigt die Mieterschaft, so müssen alle MietvertragsunterzeichnerInnen die Kündigung unterzeichnen (oder jede Partei frist- und termingerecht separat kündigen).

Voraussetzung / Begründung

Es kann grundsätzlich immer und voraussetzungslos und ohne Begründung gekündigt werden. Der Empfänger kann jedoch im Nachhinein eine Begründung verlangen (Art. 271 Abs 2 OR).

Kündigungsfristen und -termin

Kündigungsfrist (unbefristetes Mietverhältnis): Es gilt die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist. Wo diese fehlt (oder kürzer als die gesetzliche Frist ist), gilt die gesetzliche (Mindest)-Kündigungsfrist (Art. 266a, Abs. 1 OR).

- Für Wohnräume: Mindestkündigungsfrist 3 Monate (Art. 266c OR)
- Für Geschäftsräume: Mindestkündigungsfrist 6 Monate (Art. 266d OR)
- Für möblierte Zimmer und Einstellplätze: 2 Wochen (Art. 266e OR)

Kündigungstermin (unbefristetes Mietverhältnis): Es gilt der vertraglich vereinbarte Kündigungstermin, wo dieser fehlt oder das Gesetz diesen vorschreibt, gilt der gesetzliche Kündigungstermin.

Oft wird für die Anfangsdauer des Mietverhältnisses ein erster Kündigungstermin vereinbart («erstmalig kündbar auf...»); nach diesem Termin gelten die weiteren vertraglichen Kündigungstermine.

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

**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

BEISPIEL (FÜR WOHNÄÄUME):

Kündigung wird abgesandt	z.B. 20. Dezember (muss vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger sein)
Kündigungsfrist	↓ Januar, Februar und März (mindestens 3 Monate oder gemäss vertraglicher Vereinbarung)
Kündigungstermin	↓ 31. März (vertraglicher Termin)

HINWEIS WIRD DER KÜNDIGUNGSTERMIN ODER DIE KÜNDIGUNGSFRIST NICHT EINGEHALTEN, SO WIRD DIE KÜNDIGUNG AUF DEN NÄCHSTMÖGLICHEN TERMIN WIRKSAM (ART. 266A ABS. 2 OR)

Hinweis zum befristeten Mietverhältnis: Wurde das Mietverhältnis auf eine bestimmte Dauer vereinbart, so endet dieses ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer (Art. 266 Abs. 1 OR). Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es künftig als unbefristetes Mietverhältnis (Art. 266 Abs. 2 OR).

Anfechtung

Die Mieterschaft kann die Kündigung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn sie gegen die Art. 271 («Treu und Glauben») oder 271a Abs. 1 OR verstösst.

Die Mieterschaft kann verlangen:

- dass die Missbräuchlichkeit festgestellt wird
- die Kündigung ungültig erklärt wird
- dass das Mietverhältnis erstreckt wird (höchstens vier Jahre bei Wohnräumen, sechs Jahre bei Geschäftsräumen, Art. 272b, Abs. 1 OR).