

Wenn die Mieterin oder der Mieter die Wohnung kündigen will: Woran muss man denken?

Bei einer ordentlichen Kündigung durch die Mieterin oder den Mieter sind einige formelle mietrechtliche Vorschriften zu beachten. Hier Informationen, wie Sie richtig vorgehen, wenn Sie ihre Wohnung kündigen wollen, hilfreich dabei ist auch die angefügte Check – Liste.

Die Kündigung muss nicht begründet werden. Es genügt eine kurze und höfliche Mitteilung an die Vermieterin. Die Vermieterin kann jedoch eine Begründung verlangen.

Fristen und Termine

Wer seine Wohnung oder sein Geschäftslokal kündigen will, muss die gesetzlichen (oder die vertraglichen) Fristen und Termine einhalten. Der Kündigungstermin ist der Tag, auf den das Mietverhältnis aufgelöst werden soll. Die Kündigungsfrist ist die vorgeschriebene Mindestdauer zwischen dem Kündigungszeitpunkt und dem Kündigungstermin (Auszugstermin). Werden die Kündigungsfrist oder der Kündigungstermin nicht eingehalten, bleibt die Kündigung auf den beabsichtigten Termin unwirksam. Sie entfaltet aber ihre Wirkung auf den nächsten vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermin.

Welche Kündigungstermine gelten?

Für das richtige Vorgehen bei einer Kündigung muss immer zuerst einen Blick in den Mietvertrag geworfen werden, da die Mieterin und der Vermieter dort die Kündigungstermine im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten frei festlegen können¹.

Fehlt eine diesbezügliche Vereinbarung, so gelten die ortsüblichen Kündigungstermine, die je nach Region verschieden sind. Diese Termine finden Sie auf der Homepage des MieterInnenverbandes (www.mieterverband.ch) unter ‚Schlichtungsbehörden‘. Informationen gibt aber auch der örtliche Mieterinnen- und Mieterverband oder die zuständige Schlichtungsbehörde.

Existiert an einem Ort überhaupt kein ortsüblicher Kündigungstermin, so kann bei Wohnungen und Geschäftsräumen auf das Ende einer dreimonatigen Mietdauer gekündigt werden; bei möblierten Einzelzimmern gilt eine einmonatige Mietdauer. Gerechnet wird dabei ab dem Beginn des Mietvertrags.

BEISPIEL BEGINNT DER MIETVERTRAG FÜR EINE WOHNUNG AM 1. FEBRUAR, SO KANN ER AUF DEN 30. APRIL, DEN 31. JULI, DEN 31. OKTOBER ODER DEN 31. JANUAR GEKÜNDIGT WERDEN. GEKÜNDIGT WIRD JEWEILS AUF DEN LETZTEN TAG DER MIETDAUER.

¹ Wann darf die Mieterin fristlos kündigen?

Übergibt die Vermieterin das Mietobjekt nicht zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt oder mit schwerwiegenden Mängeln, kann die Mieterin je nach Fall mit oder ohne Ansetzen einer Nachfrist vom Vertrag zurücktreten.

Weiter gilt: Behebt die Vermieterin einen sehr schwerwiegenden Mangel während der Vertragsdauer nicht innert angemessener Frist, so kann die Mieterin fristlos kündigen.

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

Welche Kündigungsfristen gelten?

Die Kündigungsfristen sind meist im Mietvertrag festgehalten. Die diesbezüglichen vertraglichen Abmachungen dürfen jedoch nicht kürzer sein als:

- Drei Monate für möblierte und unmöblierte Wohnungen sowie für unmöblierte Einzelzimmer
- Sechs Monate für Geschäftsräume
- Zwei Wochen für möblierte Einzelzimmer

Eine Verlängerung dieser gesetzlichen Kündigungsfristen im Mietvertrag ist möglich, nicht aber eine Verkürzung.

Wann muss die Kündigung beim Vermieter eintreffen?

Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist zur vernünftigen Tageszeit (im Geschäftsverkehr zur Geschäftszeit) beim Vermieter eintreffen.

Ausschlaggebend ist also nicht das Datum des Poststempels, sondern der Empfang durch den Vermieter. Ausnahmsweise ist das Datum des Poststempels ausschlaggebend, wenn dies im Mietvertrag entsprechend vereinbart worden ist. Wurde die Kündigung mit eingeschriebenem Brief aufgegeben, gilt sie dann als zugestellt, wenn sie im Zugriffsbereich des Vermieters eingetroffen ist. Kann der Postbote den eingeschriebenen Kündigungsbrief nicht sofort aushändigen, ist folgendes zu beachten: Das Schreiben gilt an dem Tag als zugestellt, an dem es dem Vermieter erstmals zuzumuten gewesen wäre, der PTT-Abholungseinladung Folge zu leisten. Das heisst in der Regel der nächste Tag, nachdem die Abholungseinladung in den Briefkasten oder ins Postfach gelegt worden ist.

WICHTIG UM SICHER ZU GEHEN, DASS DIE KÜNDIGUNG RECHTZEITIG EINTRIFFT, SOLLTEN MIETERINNEN DEN EINSCHREIBEBRIEF DAHER MINDESTENS DREI WERKTAGE VOR BEGINN DER KÜNDIGUNGSFRIST AUFGEGEBEN HABEN.

Was gilt im Sonderfall der «Familienwohnung»?

Eine Familienwohnung ist die Wohnung, in der ein Ehepaar mit oder ohne Kinder wohnt. Bei mehr als einer Wohnung ist es diejenige, in der sich das Familienleben hauptsächlich abspielt.

Im Fall einer Familienwohnung müssen beide Ehegatten kündigen, auch wenn sie den Mietvertrag nicht gemeinsam unterschrieben haben. Ein Ehegatte kann die Familienwohnung also nur kündigen, wenn der andere einverstanden ist. Wird die Zustimmung des einen Ehegatten nach der Kündigung abgeschickt, so wird sie erst wirksam, wenn sie bei der Vermieterin eingetroffen ist. Eine versäumte Zustimmung zur Kündigung sollte daher sofort nachgeschickt werden.

Kann die Kündigung zurückgezogen werden?

Eine von der Mieterin ausgesprochene Kündigung ist definitiv. Sie kann nur mit der Zustimmung des Vermieters wieder rückgängig gemacht werden. Die Zustimmung des Vermieters sollte schriftlich erfolgen.

Haben Sie alles richtig gemacht? (Check-Liste)

Bevor das Kündigungsschreiben abgeschickt wird, kann mit der nachfolgenden Check-Liste das richtige Vorgehen kontrolliert werden:

- Ist die Kündigungsfrist und der Kündigungstermin eingehalten (den Mietvertrag lesen)?
- Haben Sie die Kündigung mit eingeschriebenem Brief rechtzeitig der Vermieterin geschickt (Datum des Poststempels gilt nur, wenn im Vertrag vorgesehen)?
- Bei einer Familienwohnung:** Haben beide Ehepartner die Kündigung unterzeichnet? Möglich ist auch, dass beide Partner separat kündigen.
- Bei mehreren Mietvertragsunterzeichnern/innen:** Haben alle VertragsunterzeichnerInnen die Kündigung unterschrieben? Möglich ist auch, dass diese in separaten Kündigungsschreiben frist- und termingerecht kündigen.
- Haben Sie daran gedacht, einen eventuell zweiten Vertrag (z.B. Garage, Bastelraum etc.) ebenfalls zu kündigen?

Wenn Sie nicht jede dieser Fragen mit «Ja» beantworten können, laufen Sie Gefahr, dass Ihre Kündigung ungültig oder erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam wird (oder dass Sie für die bei der Kündigung vergessene Garage noch über den Auszug hinaus Miete zahlen müssen).