

Fristen und Termine:

### Ausserordentliche Kündigung: wichtige Gründe

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 aus wichtigen Gründen 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

Liegen wichtige (schwerwiegende) Gründe vor, (die bei Vertragsabschluss weder bestanden noch voraussehbar waren) und die für die kündigende Partei die Vertragserfüllung unzumutbar machen, so kann diese unter Einhaltung der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen (Art. 266g Abs. 1 OR<sup>1</sup>).

**BEISPIEL**

Grund tritt ein	z.B. am 1. Februar
Vermieter kündigt	z.B. am 3. Februar
	↓
Kündigungsfrist läuft	mindestens 3 Monate
	↓
frühester Kündigungstermin	am 3. Mai

#### Anfechtung

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

**HINWEIS** DIE KÜNDIGUNG AUS WICHTIGEN GRÜNDEN KANN DIE AUSRICHTUNG EINER ENTSCHÄDIGUNG AN DIE KÜNDENDE PARTEI ZUR FOLGE HABEN. DIESE WIRD VOM RICHTER FESTGELEGT (ART. 266G ABS. 2 OR).

**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

<sup>1</sup> Art. 266 g OR

<sup>1</sup> Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

<sup>2</sup> Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände.