

Kündigung:

## Wenn der Vermieter kündigt

**Haben Sie eine Kündigung erhalten, so sollten Sie die nachfolgenden Ausführungen studieren und sich überlegen, ob Sie die Kündigung anfechten und/oder Erstreckung verlangen sollten.**

Denken Sie daran: Die Kündigungsfristen sind in der Regel zu kurz, um eine neue Wohnung zu finden. Deshalb sieht das Mietrecht ausdrücklich die Einrichtung der ‚Erstreckung des Mietverhältnisses‘ vor. Sie werden also keineswegs „vertragsbrüchig“, wenn Sie die Prüfung einer Erstreckung bei der Schlichtungsbehörde verlangen.

### Muss der Vermieter den Kündigungsgrund angeben?

Der Vermieter muss die Kündigung nicht begründen, damit sie gültig ist. Er muss sie aber begründen, wenn die Mieterin dies verlangt.

### Muss der Vermieter schriftlich kündigen?

Der Vermieter muss schriftlich kündigen, und zwar mit einem amtlich genehmigten Formular. Dieses amtliche Formular muss angeben, mit welchen rechtlichen Möglichkeiten sich der Mieter gegen die Kündigung wehren kann.

### Welche Kündigungstermine und -fristen gelten?

Der/die Kündigungstermin(e) ist/sind der/die Zeitpunkt(e), auf den/die gekündigt werden kann. Diese(r) sollte(n) im Mietvertrag festgehalten sein („vertragliche Termine“).

Ist kein solcher Termin festgehalten, so gelten die ‚gesetzlichen Termine‘. Diese Termine werden durch die Schlichtungsbehörden festgelegt (sie sind auf der Homepage des MieterInnenverbandes ([www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)) unter ‚Schlichtungsbehörden‘ zu finden.

Die Kündigungsfristen sind 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) eintreffen.

Ausschlaggebend ist also nicht das Datum des Poststempels, sondern der Empfang durch den Mieter. 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 Mieters eingetroffen ist. Kann der Postbote die eingeschriebene Kündigung nicht sofort aushändigen, ist

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 Mie-  
terverband, Postfach, 8026 Zürich  
Fax 043 243 40 41  
Tel. 043 243 40 40  
E-Mail : [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

folgendes zu beachten: Das Schreiben gilt an dem Tag als zugestellt, an dem es 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.

**Die Kündigung auf den beabsichtigten Termin ist unwirksam, wenn die Kündigungsfrist oder der Kündigungstermin nicht eingehalten werden. Die Vermieterkündigung gilt in diesem Fall auf den nächsten vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermin.**

**BEISPIEL** DER VERMIETER KÜNDIGT EINE WOHNUNG MIT EINER KÜNDIGUNGSFRIST VON DREI MONATEN AUF DEN 30. NOVEMBER. NACH MIETVERTRAG IST ABER EINE KÜNDIGUNG NUR AUF ENDE DEZEMBER MÖGLICH. DIE KÜNDIGUNG GILT ERST AUF DEN 31. DEZEMBER, FRÜHESTENS DANN MUSS DER MIETER AUSZIEHEN.

Hat der Vermieter die Kündigungsfrist verpasst oder auf einen falschen Termin gekündigt, so sollte ihm der Mieter schriftlich und eingeschrieben mitteilen, dass nach seiner Ansicht diese Kündigung erst auf den nächsten Kündigungstermin wirksam wird.

**ACHTUNG** DIE FRIST FÜR DIE ANFECHTUNG ODER/UND FÜR EIN ERSTRECKUNGSBEGEHREN VON 30 TAGEN NACH ERHALT DER VERMIETERKÜNDIGUNG LÄUFT ABER TROTZDEM.

### **Kann der Vermieter fristlos kündigen?**

Wenn der Mieter dem Mietobjekt vorsätzlich schweren Schaden zufügt, kann der Vermieter fristlos kündigen. Gleiches gilt, wenn der Mieter in Konkurs fällt und nicht innert einer angemessenen Frist eine Sicherheit leistet.

Der Vermieter muss die vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermine und -fristen ebenfalls nicht einhalten, wenn der Mieter trotz Abmahnung wiederholt seine Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme verletzt. Dies gilt auch, wenn der Mieter mit seinen Mietzinszahlungen in Verzug gerät und innerhalb einer Nachfrist von mindestens 30 Tagen weiterhin säumig bleibt.

### **Erwerbslos und mit der Miete in Verzug: Was tun?**

Wer seinen Mietzins wegen Erwerbslosigkeit nicht mehr zahlen kann, sollte sich wegen der kurzfristigen Kündigungsmöglichkeit durch den Vermieter umgehend beim Arbeitsamt der Wohngemeinde oder beim zuständigen regionalen Arbeitsvermittlungszentrum RAV für den Bezug von Arbeitslosenentschädigung ALE anmelden. Gegebenenfalls sind langwierige Abklärungen nötig oder die Taggeldauszahlung verzögert sich. In diesem Fall ist frühzeitig mit den örtlichen Fürsorgebehörden oder dem örtlichen Sozialamt wegen einer Bevorschussung der Mietkosten (gegen Abtretung der ALE) Kontakt aufzunehmen.

Auch ist es in dieser Situation ratsam, mit den Vermieter wegen der Mietzinszahlung Kontakt aufzunehmen: Eine vereinbarte Stundung oder eine Ratenzahlung des Mietzinses sollte aber mit den Vermieter unbedingt schriftlich vereinbart werden.

### **Was gilt im Sonderfall Familienwohnung?**

Bei einer Familienwohnung muss der Vermieter alle Mitteilungen, die auf Beendigung des Mietverhältnisses gerichtet sind – das ist vor allem die Kündigung – beiden Ehegatten mit separater Post zustellen.

### **Mehrere Vertragsunterzeichner!**

Haben mehrere Mieter oder Mieterinnen den Mietvertrag unterzeichnet, so muss die Kündigung nach denselben Regeln an alle VertragsunterzeichnerInnen erfolgen.

## Die Kündigung als Druckmittel bei Mietzinserhöhungen?

Die Mitteilung einer Mietzinserhöhung darf nicht mit einer Kündigung gekoppelt werden. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Vermieter die Kündigung bereits ausgesprochen hat (und sie zurücknehmen will, wenn der Mieter den Aufschlag akzeptiert) oder ob er mit der Kündigung droht, um den Mieter gefügig zu machen. Jede Kündigung, die im Zusammenhang und in der Folge von Wahrnehmung von Mieterrechten als «Rache» ausgesprochen wird, ist bei der Schlichtungsbehörde anfechtbar (Rachekündigung). Darunter fällt auch eine Kündigung infolge einer Anfechtung der Mietzinserhöhung.

**WICHTIG** OFT WERDEN SOLCHE DROHUNGEN NICHT SCHRIFTLICH GEMACHT. ES KANN SICH DAHER LOHNEN, ETWA NACH EINEM (TELEFON)-GESPRÄCH MIT DEM VERMIETER MIT DIESBEZÜGLICHEN ÄUSSERUNGEN EINE NOTIZ ÜBER DEN GESPRÄCHSVERLAUF ZU MACHEN. WERDEN SOLCHE KÜNDIGUNGSDROHUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT EINER MIETZINSERHÖHUNG ODER EINER ANDEREN VERMIETERFORDERUNG GEMACHT, SOLLTE SIE DIE MIETERIN SOFORT BEI DER ZUSTÄNDIGEN SCHLICHTUNGSBEHÖRDE ANFECHTEN.

### Und wenn das Haus verkauft wurde?

Beim Hausverkauf geht das Mietverhältnis automatisch auf den Käufer über. Der neue Eigentümer kann – wie bereits der alte Besitzer – wiederum nur unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf den nächsten Kündigungstermin kündigen. Dem Mieter stehen danach dieselben Rechte (Anfechtung, Erstreckung usw.) wie beim alten Besitzer zu.

**WICHTIG** OFT VERSUCHT EIN NEUER BESITZER DEN MIETERINNEN UND MIETERN SO FRÜH WIE MÖGLICH ZU KÜNDIGEN – OFT SOGAR BEVOR ER EIGENTÜMER IST. IN EINEM SOLCHEN FALL SOLLTEN DIE MIETERINNEN AUF DEM ZUSTÄNDIGEN GRUNDBUCHAMT ANFRAGEN, AUF WELCHES DATUM ER ALS NEUER BESITZER IM GRUNDBUCH EINGETRAGEN WURDE. IST DIE KÜNDIGUNG VOR DIESEM DATUM ABGESCHICKT WORDEN, IST SIE UNGÜLTIG. MASSGEBEND IST DAS SOGENANNT «TAGEBUCH» BEIM GRUNDBUCHAMT.

## Kündigung von langfristigen Mietverträgen beim Hausverkauf

Wird beim Hausverkauf Mieterinnen und Mietern mit langfristigen Mietverträgen gekündigt, kann diese Kündigung angefochten und/oder Mieterstreckung beantragt werden. Dies gilt auch für den Fall, in welchem die Liegenschaft durch Konkurs des früheren Besitzers an einen andern übergeht. Für das genaue Vorgehen wird eine Beratung des Mieterinnen- und Mieterverbands oder einer Anwältin empfohlen. Einziger zulässiger Grund für eine solche Kündigung ist der dringende Eigenbedarf des Käufers für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte. Zudem muss der Käufer die Kündigung sofort und zwar auf den nach dem Kauf nächsten gesetzlichen Kündigungstermin aussprechen.

Der alte Besitzer wird gegenüber dem von der Kündigung betroffenen Mieter schadenersatzpflichtig. Die Kündigung von langfristigen Mietverträgen nach einem Hausverkauf ist deshalb sehr selten, da der Verkäufer den Käufer meist vertraglich zur Übernahme solcher Mietverträge verpflichtet.

Sind langfristige Mietverträge jedoch im Grundbuch eingetragen, so können diese selbst bei dringendem Eigenbedarf des Käufers beim Verkauf der Liegenschaft nicht gekündigt werden.

## Check-Liste

### Worauf muss die Mieterin bei einer Kündigung des Vermieters alles achten

Wer eine Kündigung des Vermieters erhält, sollte mit der nachfolgenden Check-Liste prüfen, ob der Vermieter keine formellen Fehler gemacht hat:

- Ist die Kündigung rechtzeitig (vor Beginn der Kündigungsfrist) bei der Mieterin eingetroffen?
- Hat der Vermieter auf den richtigen Zeitpunkt gekündigt?
- Ist die Kündigung eingeschrieben und auf dem amtlichen Formular erfolgt?
- Bei einer Familienwohnung:* Ist die Kündigung eingeschrieben und mit separater Post an beide Ehepartner verschickt worden?
- Bei mehreren Mietvertragsunterzeichnern:* Sind auf dem Kündigungsschreiben sämtliche Mieterinnen und Mieter genannt? Korrekt ist auch, wenn alle eine separate Kündigung erhalten.
- Ist der Unterzeichner der Kündigung dazu berechtigt?

Können Sie eine dieser Fragen mit «Nein» beantworten, so hat der Vermieter bei der Kündigung einen Fehler gemacht. Die Kündigung wird dadurch entweder ungültig oder erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam. Die Frist für eine Anfechtung und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses läuft aber trotzdem!