

Kündigung des Mietvertrags

## Was Mieterinnen und Mieter unbedingt wissen müssen, damit ihre Wohnungskündigung nicht teuer zu stehen kommt

Mieterinnen und Mieter können ihren Mietvertrag entweder ordentlich kündigen oder die Wohnung wechseln, ohne die vertragliche Kündigungsfrist sowie den vertraglichen Kündigungstermin einzuhalten. Dabei gibt es zahlreiche Stolpersteine. Nachfolgend Informationen für die Mietenden, damit die Wohnungskündigung nicht teuer zu stehen kommt.

### Die ordentliche Kündigung

Wenn die Mieterschaft das Mietverhältnis auflösen will, muss sie die im Mietvertrag vorgesehene **Kündigungsfrist** sowie den **Kündigungstermin** einhalten. Das Gesetz schreibt vor, dass die minimale Kündigungsfrist für Wohnungen drei Monate und für Geschäftsräume sechs Monate beträgt. In den Mietverträgen dürfen diese Fristen daher nicht unterschritten, wohl aber verlängert werden. Ebenfalls in den Mietverträgen ist geregelt, auf welchen Termin das Mietverhältnis mit Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist gekündigt werden kann. In vielen Mietverträgen der Deutschschweiz ist vorgesehen, dass das Mietverhältnis mit Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils auf Ende März, Ende Juni und Ende September gekündigt werden kann.

Inzwischen zeichnet sich in vielen Regionen der Deutschschweiz eine Lockerung von diesen Kündigungsterminen ab. Diese sind eigentlich für die Mieterschaft sehr unflexibel, wenn sie aus beruflichen Gründen eine neue Wohnung beziehen will oder wenn sie nach längerer Suche ein besseres Wohnungsangebot gefunden hat. So sieht etwa der St. Galler - Mietvertrag vor, dass die Mieterschaft mit Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist auf Ende jeden Monats kündigen kann, ausser Dezember. Aber eben und ganz wichtig: Massgebend für eine Kündigung der Mieterin oder des Mieters ist immer der Mietvertrag. Sieht der Mietvertrag keine Kündigungstermine vor, gelten die ortsüblichen. Diese können abgerufen werden unter:

[www.mieterverband.ch/smv\\_schlichtbehoerd.0.html](http://www.mieterverband.ch/smv_schlichtbehoerd.0.html)

### Die Mieterschaft will die Kündigungsfrist nicht einhalten

Will die Mieterschaft die Wohnung lieber heute als morgen ohne Mietzinseinzahlungen bis am Ende der Kündigungsfrist verlassen, kann sie die Mietwohnung „vorzeitig zurückgeben“, wie es im Gesetz heisst. Gemeint ist der „**vorzeitige Auszug**“ oder die „**ausserterminliche Kündigung**“. Von den rund 280 000 Wohnungskündigungen im Jahr erfolgt rund ein Drittel ohne Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist. Doch es stehen mehrere Monatsmieten auf dem Spiel, wenn sich Mieterinnen und Mieter infolge der vielen Stolpersteine beim vorzeitigen Auszug nicht richtig verhalten. Denn die Mieterschaft muss den Vertrag grundsätzlich bis zum ordentlichen Termin erfüllen und für die Miete aufkommen.

Das Gesetz sieht vor, dass eine Mieterin oder ein Mieter von seinem vertraglichen Verpflichtungen entbunden wird, wenn ein geeigneter Ersatzmieter gefunden wird (Artikel 264 OR). Der Wunsch nach einem vorzeitigen Auszug sollte dem Vermieter sofort mitgeteilt werden. Aus Beweisgründen ist eine Kündigung dem Vermieter schriftlich und eingeschrieben per Post zuzustellen. Handelt es sich um eine Familienwohnung eines Ehepaars, sollten beide Partner unterzeichnen, obwohl das Gesetz für eine vorzeitige Rückgabe an sich keine

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

Für JuristInnen und kundige Laien:



Das «Mietrecht für die Praxis»  
Lachat et al., 850 Seiten, Fr. 88.- (Mitglie-  
der Fr. 65.-) plus Porto und Verpackung

Bestellungen:

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieter-  
verband, Postfach, 8026 Zürich

Fax 043 243 40 41

Tel. 043 243 40 40

oder

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch)

(unter «Drucksachen»)

Formalitäten vorschreibt. Das gleiche gilt nach dem neuen Partnerschaftsgesetz auf für die eingetragene Partnerschaft oder wenn mehrere Parteien als Vertragspartner aufgeführt sind. Eine Begründung der Kündigung ist an sich nicht nötig, kann aber fakultativ dargelegt werden.

Weil die Zeit knapp ist, sollten sich Mieterinnen und Mieter beim vorzeitigen Auszug umgehend auf die Suche nach geeigneten Ersatzmietern machen. Mittel und Wege dazu sind Annoncen in regionalen Zeitungen oder auch Plattformen im Internet. Häufig hilft auch die Mundpropaganda oder eine Anzeige am Anschlagbrett eines Einkaufszentrums.

### **Wie viele Ersatzmieter muss ich melden?**

Das ist eine der meistgestellten Fragen an den Mieterinnen- und Mieterverband, in dessen Beratungs-Statistiken der vorzeitige Auszug seit Jahren den Spitzenplatz einnimmt. Von Gesetzes wegen reicht es aus, dass die vorzeitig ausziehende Mieterschaft einen solventen Interessenten angibt, der die Wohnung zum gewünschten Termin und zu den bisherigen mietvertraglichen Konditionen übernehmen würde. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollte man gleich mehrere Interessenten nennen. Denn häufig gibt es Diskussionen darüber, ob eine Ersatzmieterschaft „zumutbar“ ist.

Als das wichtigste Kriterium für diese Zumutbarkeit gilt die Solvenz der Ersatzmieterschaft. Der Vermieter muss Gewähr dafür haben, dass der potentielle Nachmieter die Miete tatsächlich aufbringen kann und pünktlich zahlen wird. Als Faustregel gilt dabei, dass die Miete nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmacht. Wer sich als Mieter gründlich darum kümmert, sollte aber auch gleich einen aktuellen Betreuungsauszug der Interessenten vorlegen.

Zweitwichtigstes Kriterium ist die Bereitschaft, den Vertrag zu den gleichen Konditionen zu übernehmen. Das gilt für den Mietpreis, aber auch bei anderen Vereinbarungen, die der vorzeitig ausziehende Mieter mit dem Vermieter getroffen hat: Wenn in der Wohnung bisher Haustiere verboten sind oder wenn die Mieterschaft das Treppenhaus reinigen muss, hat sich die neue Mietpartei ebenfalls daran zu halten.

### **Wie müssen die Ersatzmieter gemeldet werden?**

Wer vorzeitig ausziehen und dem Vermieter Ersatzmieter melden will, lässt diese am besten ein Formular unterschreiben. Ein Muster dafür findet sich auf [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) (Rubrik MietrechtOnline). Auf dem Formular soll der Ersatzmieter unterschreiben, dass er die Wohnung zum gewünschten Auszugstermin übernehmen will und dass er bereit ist, sie zu den gleichen Vertragskonditionen zu mieten. Weiter müssen die Interessenten ihre Personalien angeben. Die unterzeichneten Erklärungen sollten kopiert und aus Gründen der Beweissicherung dem Vermieter mit eingeschriebener Post zugestellt werden.

### **Formell nichts falsch machen**

Sobald der Vermieter die Interessenten geprüft hat, ist zu empfehlen, sich von ihm ausdrücklich schriftlich zu bestätigen zu lassen, dass man aus dem Vertrag entlassen ist. Rechtlich genügt aber an sich der Nachweis, dass man eine Nachmieterschaft gemeldet hat, und der Vermieter nicht belegen kann, dass er begründet abgesagt hat. Bei privaten Vermietern ist davon auszugehen, dass die Frist für die Überprüfung der Ersatzmieter drei bis vier Wochen dauern kann. Bei einer professionellen Verwaltung sollten in der Regel 10 bis 14 Tage ausreichen.

### Wann ist die ausziehende Mieterschaft von ihren Pflichten befreit?

Ausserterminlich ausziehende Mieterinnen und Mieter sind erst dann von ihren Verpflichtungen befreit, wenn die vorgeschlagene Nachmieterschaft wirklich einen Mietvertrag abschliesst. Eine Ausnahme gilt, wenn:

- die Vermieterschaft der Nachmieterschaft zu lange nicht Bescheid gibt (14 Tage bzw. 4 Wochen, vgl. oben)
- die Vermieterschaft einen zumutbaren Nachmieter oder eine zumutbare Nachmieterin ablehnt
- die vorgeschlagene Nachmieterschaft ablehnt wurde, weil der Vermieter oder die Vermieterin die Vertragsbedingungen verändern, insbesondere den Mietzins erhöhen will
- die Vermieterschaft die vorgeschlagene Nachmieterschaft durch ihr Verhalten vergraut, was in der Praxis allerdings schwer zu beweisen ist.

### Weitere Informationen des MV

[www.mieterverband.ch/Drucksachen](http://www.mieterverband.ch/Drucksachen): Broschüre „der vorzeitige Auszug“, CHF 8.-- plus Porto und Verpackung

[www.mieterverband.ch/Drucksachen](http://www.mieterverband.ch/Drucksachen): Broschüre „Kündigung“, Mitglieder Fr. 6.— plus Porto und Verpackung

[www.mieterverband.ch/Drucksachen](http://www.mieterverband.ch/Drucksachen): Broschüre „Auszug und Einzug“, CHF 8.-- plus Porto und Verpackung,