

Wohnung kündigen: Woran MieterInnen denken müssen

MieterInnen müssen sich bei der Kündigung einer Wohnung an bestimmte Formalitäten halten. Dazu gehört auch das Einhalten der Kündigungsfristen und -termine.

Müssen Sie einen Kündigungsgrund nennen?

Nein, Sie müssen die Kündigung nicht begründen.

Immer schriftlich und eingeschrieben kündigen!

Das Gesetz schreibt für Wohn- und Geschäftsräume eine schriftliche Kündigung vor. Schriftlich heisst eigenhändig unterschrieben, ein Fax oder eine E-Mail genügen also nicht. Aus Beweisgründen sollten Sie der Vermieterin bzw. dem Vermieter Ihre Kündigung per Einschreiben senden oder bei einer persönlichen Übergabe auf einer Kopie Ort und Zeit des Empfangs bestätigen lassen.

Fristen und Termine

Wenn Sie eine Wohnung oder ein Geschäftslokal kündigen wollen, müssen Sie die gesetzlichen oder vertraglichen Fristen und Termine einhalten. Der Kündigungstermin ist der Tag, an dem das Mietverhältnis zu Ende gehen soll – vereinfacht gesagt, der Tag, an dem Sie ausziehen. Die Kündigungsfrist ist die vorgeschriebene Mindestdauer zwischen dem Kündigungszeitpunkt und dem Kündigungstermin. Wird 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?

Werfen Sie dazu zunächst einen Blick in Ihren Mietvertrag. Die darin festgehaltenen Fristen und Termine sind verbindlich, sofern die gesetzliche Mindestkündigungsfrist nicht unterschritten wird (z.B. für Wohnungen 3 Monate, für Geschäftsräume 6 Monate).

Fehlt im Mietvertrag eine entsprechende Vereinbarung, gelten die ortsüblichen Kündigungstermine und die gesetzlichen Fristen. Die ortsüblichen Kündigungstermine finden Sie auf www.mieterverband.ch unter den Adressen der jeweiligen Schlichtungsbehörden.

Existiert in einer Region kein ortsüblicher Kündigungstermin, können Sie bei Wohnungen und Geschäftsräumen jeweils auf das Ende einer dreimonatigen Mietdauer kündigen (bei einer Wohnung z.B. bei Mietbeginn am 1. Februar auf den 30. April, den 31. Juli, den 31. Oktober oder den 31. Januar).

Für möblierte Zimmer gibt es keine ortsüblichen Kündigungstermine. Mangels einer anderen vertraglichen Vereinbarung gilt der gesetzliche Kündigungstermin am Ende einer einmonatigen Mietdauer. Aufgepasst: Möblierte Zimmer im Sinne des Gesetzes gibt es heutzutage fast nicht mehr. Wer in einer WG gemeinschaftliche Räume mitbenutzt, gilt in der Regel nicht als MieterIn eines möblierten Zimmers.

Welche Kündigungsfristen gelten?

Die Kündigungsfristen sind im Mietvertrag festgehalten. Diese vertraglichen Fristen dürfen jedoch nicht kürzer sein als:

- ▶ 3 Monate für möblierte und unmöblierte Wohnungen sowie für unmöblierte Einzelzimmer
- ▶ 6 Monate für Geschäftsräume
- ▶ 2 Wochen für möblierte Einzelzimmer

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

Wann muss die Kündigung bei der Vermieterin bzw. dem Vermieter eintreffen?

Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist zur Geschäftszeit bei der Vermieterin bzw. dem Vermieter eintreffen. Ausschlaggebend ist also nicht das Datum des Poststempels, sondern der Empfang durch die Vermieterin bzw. den Vermieter. Fällt der letzte Tag vor Beginn der Kündigungsfrist auf einen Samstag oder Feiertag, muss die Kündigung am Vortag eingehen, um rechtzeitig zu sein.

Eine Kündigung mit eingeschriebenem Brief gilt dann als zugestellt, wenn sie im Zugriffsbereich der EmpfängerIn

rin bzw. des Empfängers eingetroffen ist. Kann ein eingeschriebener Kündigungsbrief nicht sofort ausgehändigt werden, gilt das Schreiben an dem Tag als zugestellt, an dem es der Empfängerin bzw. dem Empfänger erstmals möglich gewesen wäre, dieses am Postschalter abzuholen. Das heisst in der Regel am nächsten Tag, nachdem die Abholungseinladung in den Briefkasten oder ins Postfach gelegt wird.

Um sicher zu gehen, dass die Kündigung rechtzeitig eintrifft, sollten Sie als MieterIn den Einschreibebrief mindestens drei Werktage vor Beginn der Kündigungsfrist aufgeben.

Aufgepasst: Sonderregelung für Familienwohnungen!

Eine Familienwohnung ist eine Wohnung, die von einem Ehepaar oder einem Paar in eingetragener Partnerschaft bewohnt wird. Ob ein Paar Kinder hat, spielt keine Rolle. Im Fall einer Familienwohnung müssen beide EhepartnerInnen oder eingetragenen PartnerInnen kündigen, auch wenn sie den Mietvertrag nicht gemeinsam unterschrieben haben. Damit ist gewährleistet, dass keinE PartnerIn die Familienwohnung kündigen kann, ohne dass die andere Person einverstanden ist. Die Zustimmung des eingetragenen oder Ehepartners muss nicht im Kündigungsschreiben selbst enthalten sein, sondern kann auch separat an die Vermieterin bzw. den Vermieter geschickt werden. Sie muss aber vor Beginn der Kündigungsfrist eintreffen.

Was gilt im Todesfall?

Die ErbInnen einer verstorbenen Mieterin oder eines verstorbenen Mieters können auf den nächsten gesetzlichen (ortsüblichen) Termin unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen. Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag für eine längere Dauer abgeschlossen worden ist.

Kann der Mietvertrag ohne Einhaltung von Kündigungstermin und -frist aufgelöst werden?

Ja, das ist möglich. Wenn Sie als MieterIn ausziehen, ohne Kündigungstermin oder Kündigungsfrist einzuhalten, schulden Sie den Mietzins bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin, ausser Sie schlagen der Vermieterin bzw. dem Vermieter zumutbare und zahlungsfähige neue MieterInnen vor. Allerdings sind Sie als ausziehendeR Miete-

rin erst dann von Ihrer Zahlungspflicht befreit, wenn die Nachmieterin bzw. der Nachmieter das Mietverhältnis antritt. Eine Ausnahme gilt beispielsweise:

- ▶ Wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter die vorgeschlagene Person ohne triftige Gründe ablehnt
- ▶ Wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter der vorgeschlagenen Person zu lange keinen Bescheid gibt (wie lange steht nicht im Gesetz, in der Regel 14 bis 30 Tage)
- ▶ Wenn die Nachmieterin bzw. der Nachmieter abspringt, weil die Vermieterin bzw. der Vermieter den Mietzins erhöhen will

Bei einem vorzeitigen Auszug können sich unzählige Fragen stellen, die den Rahmen dieses Merkblatts sprengen. Näheres dazu erfahren Sie im Top-Thema «Nachmieter & ausserterminlicher Auszug» auf der Website des Mieterinnen- und Mieterverbands www.mieterverband.ch.

Fristlose Kündigung

Übergibt Ihnen die Vermieterin bzw. der Vermieter das Mietobjekt nicht zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt oder mit schwerwiegenden Mängeln, so können Sie als MieterIn je nach Fall mit oder ohne Ansetzen einer Nachfrist vom Vertrag zurücktreten.

Behebt die Vermieterin bzw. der Vermieter einen schwerwiegenden Mangel während der Mietdauer nicht innert angemessener Frist, können Sie als MieterIn fristlos kündigen. Der betreffende Mangel muss aber wirklich schwerwiegend sein. Kündigen Sie also nicht vorschnell fristlos! Mehr dazu erfahren Sie im Top-Thema «Mängel & Schäden» sowie in unserem Merkblatt «Rechte bei Mängeln/Schäden an der Wohnung» auf der MV-Website www.mieterverband.ch.

Kann die Kündigung zurückgezogen werden?

Eine Kündigung ist grundsätzlich nicht widerrufbar. Sie kann nur mit Zustimmung von VermieterIn und MieterIn wieder rückgängig gemacht werden. Die Zustimmung sollte schriftlich festgehalten werden.

Haben Sie alles richtig gemacht? (Check-Liste)

Bevor Sie das Kündigungsschreiben abschicken, kontrollieren Sie folgendes:

- Sind Kündigungsfrist und Kündigungstermin eingehalten? Schauen Sie im Mietvertrag nach!

- Kommt die Kündigung noch rechtzeitig an, wenn Sie sie per Post eingeschrieben senden? Sonst bringen Sie sie allenfalls persönlich vorbei und lassen sich auf einer Kopie Zeit und Datum der Entgegennahme bestätigen. Aufgepasst: Es gilt nicht das Datum des Poststempels, die Kündigung muss vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin bzw. dem Vermieter eintreffen. Fällt der letzte Tag vor Beginn der Kündigungsfrist auf einen Samstag oder Feiertag, muss die Kündigung am Vortag eingehen, um rechtzeitig zu sein.
- Bei einer Familienwohnung: Haben beide EhepartnerInnen oder eingetragenen PartnerInnen die Kündigung unterzeichnet?
- Haben Sie daran gedacht, einen allfälligen zweiten Vertrag z.B. für die Garage oder einen Bastelraum ebenfalls zu kündigen?

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

werktags von 9–12:30 Uhr,

montags von 9–15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch

spezialisierte Juristinnen und Juristen

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweizwww.mieterverband.ch, info@mieterverband.ch