

# Kündigung durch Vermieter: Welche Formalitäten müssen MieterInnen und Mieter überprüfen?

Der Erhalt einer Wohnungskündigung ist für viele Mieterinnen und Mieter ein einschneidendes Ereignis. Um die Folgen zu mildern, gelten im Mietrecht besondere Schutzbestimmungen. Dieses Merkblatt gibt Auskunft, wie Sie eine Kündigung diesbezüglich überprüfen.

## Mehr zum Thema

Beachten sie dazu auch das Merkblatt «Kündigung durch Vermieter: Anfechtung durch Mieter»

## Muss die Kündigung begründet sein?

Eine Kündigung ist auch ohne Begründung gültig. Als betroffene Mieterin oder betroffener Mieter haben Sie jedoch das Recht, eine Begründung zu verlangen. Die Kündigung bleibt aber gültig, auch wenn die verlangte Begründung nicht eintrifft.

## Muss die Kündigung schriftlich erfolgen?

VermieterInnen müssen schriftlich kündigen, und zwar mit einem amtlich genehmigten Formular. Auf diesem Formular steht, mit welchen rechtlichen Mitteln Sie sich als MieterIn gegen die Kündigung wehren oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen können.

Kündigt die Vermieterin oder der Vermieter, ohne das amtliche Formular zu verwenden, ist die Kündigung nichtig. Das heisst, rechtlich gesehen ist das Mietverhältnis nicht gekündigt. Als MieterIn könnten Sie in diesem Fall einfach in der Wohnung verbleiben. Es empfiehlt sich jedoch, die Vermieterin bzw. den Vermieter auf seinen Fehler aufmerksam zu machen.

## Was gilt bei einer Familienwohnung?

Bei einer Familienwohnung, die von einem Ehepaar oder einem Paar in eingetragener Partnerschaft bewohnt wird, muss die Vermieterin bzw. der Vermieter an beide PartnerInnen mit separater Post je ein Kündigungsformular schicken. Sonst ist die Kündigung ebenfalls nichtig.

## Welche Termine und Fristen gelten?

Für eine Kündigung vonseiten der Vermieterin oder des Vermieters gelten dieselben Regeln über die Kündigungsfrist, den Kündigungstermin und die Zustellung wie für MieterInnen. Der Kündigungstermin ist der Tag, an dem das Mietverhältnis zu Ende gehen soll – vereinfacht gesagt, der Tag, an dem Sie ausziehen müssen. Die Kündigungsfrist ist die vorgeschriebene Mindestdauer zwischen Kündigungszeitpunkt und 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.

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, so gelten die ortsüblichen Kündigungstermine und die gesetzlichen Fristen. Die ortsüblichen Kündigungstermine erfahren Sie auf dieser Website bei der Adressen der jeweiligen Schlichtungsbehörde.

Existiert in einer Region kein ortsüblicher Kündigungstermin, so können VermieterInnen 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.

Die Kündigungsfristen sind im Mietvertrag festgehalten. Diese vertraglichen Fristen 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.

Wurde die Kündigungsfrist oder der Kündigungstermin nicht eingehalten, ist die Kündigung deswegen nicht einfach ungültig. Sie gilt in diesem Fall auf den nächstmöglichen Termin.

Am besten machen Sie die Vermieterin bzw. den Vermieter in diesem Fall mit einem Brief oder einer E-Mail auf den Fehler aufmerksam und teilen ihr bzw. ihm mit, auf welchen Termin die Kündigung Ihrer Meinung nach wirksam wird.

#### Beispiel

- ▶ Der Vermieter kündigt Ihnen die Wohnung mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf den 30. Mai. Gemäss Mietvertrag ist aber eine Kündigung nur auf Ende Juni möglich. Die Kündigung gilt somit erst auf den 30. Juni, frühestens dann müssen Sie ausziehen.

### Wann muss die Kündigung beim Mieter eintreffen?

Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei Ihnen eintreffen. Ausschlaggebend ist also nicht das Datum des Poststempels, sondern der Empfang durch Sie als MieterIn. Wurde die Kündigung mit eingeschriebenem Brief aufgegeben, gilt sie dann als zugestellt, wenn Sie in Ihrem Zugriffsbereich eingetroffen ist. Kann der Postbote die eingeschriebene Kündigung nicht sofort aushändigen, gilt sie an dem Tag als zugestellt, an dem das Schreiben abholbereit auf der Post lag. Das heisst in der Regel am nächsten Tag, nachdem die Abholungseinladung in den Briefkasten oder ins Postfach gelegt worden war. Fällt der letzte Tag vor Beginn der Kündigungsfrist auf einen Samstag oder einen Feiertag, muss die Kündigung am Vortag eingehen, um rechtzeitig zu sein.

### Können VermieterInnen fristlos kündigen?

Wenn Sie als MieterIN dem Mietobjekt vorsätzlich schweren Schaden zufügen, kann die Vermieterin oder der Vermieter fristlos kündigen. Gleiches gilt, wenn Sie in Konkurs fallen und nicht innert einer angemessenen Frist eine Sicherheit leisten.

Eine ausserordentliche Kündigung mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats können VermieterInnen

aussprechen, wenn Sie als MieterIn trotz schriftlicher Abmahnung Ihre Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme verletzen. Die Pflichtverletzungen müssen aber massiv sein.

Ebenfalls möglich ist eine ausserordentliche Kündigung mit 30 Tagen Frist auf Ende eines Monats, wenn Sie sich als MieterIn im Rückstand mit der Zahlung von Mietzins oder Nebenkosten befinden und auch innerhalb einer Nachfrist von mindestens 30 Tagen nicht zahlen. Die Vermieterin oder der Vermieter muss die gesetzlich vorgeschriebenen Formalitäten in diesem Fall aber peinlich genau einhalten, sonst ist die Kündigung ungültig. Aus Platzgründen können wir diese hier nicht alle erläutern. Mehr dazu erfahren Sie im Merkblatt «Fristen und Termine: Vermieterkündigung bei Zahlungsverzug» auf der MV-Website [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch).

Eine fristlose oder ausserordentliche Kündigung sollten Sie als MieterIn sobald wie möglich, jedoch längstens innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Diese prüft dann, ob alle Voraussetzungen für eine kurzfristige Auflösung des Mietverhältnisses vorliegen und die Vermieterin bzw. der Vermieter alle Formalitäten eingehalten hat. Auch wenn Sie die Anfechtungsfrist von 30 Tagen verpasst haben, ist der Zug aber noch nicht unbedingt abgefahren. Das Fehlen von wichtigen Voraussetzungen der ausserordentlichen Kündigung und das Einhalten der Formalitäten kann grundsätzlich auch später noch überprüft werden, wenn Sie die Vermieterschaft aus der Wohnung ausweisen lässt. Lassen Sie es aber nicht darauf ankommen, sondern fechten Sie Kündigung innert 30 Tagen, oder eher noch schneller an.

Im Falle einer fristlosen oder ausserordentlichen Kündigung sollten Sie sich auf jeden Fall fachkundig beraten lassen.

#### Wichtig

- ▶ Warten Sie nicht einfach zu, wenn Sie den Mietzins wegen Erwerbslosigkeit oder einer anderen Notlage nicht bezahlen können! Denn sonst riskieren Sie eine kurzfristige Kündigung, gegen die Sie sich kaum mehr wehren können. Wenden Sie sich rechtzeitig an die Sozialhilfe der Gemeinde, um allenfalls eine Überbrückung zur organisieren und einen Wohnungsverlust zu vermeiden.

### Anfechtung und Mieterstreckung

Kündigt die Vermieterschaft, können Sie als MieterIn die Kündigung anfechten und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen. Mehr dazu erfahren Sie im Merkblatt «Kündigung durch Vermieter: Anfechtung durch Mieter» sowie im Top-Thema «Kündigung durch

VermieterIn – Anfechtung durch MieterIn» auf der MV-Website [www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch).

#### **Wichtig**

- ▶ Eine Anfechtung oder ein Begehren um Mieterstreckung müssen Sie unbedingt innert 30 Tagen nach Erhalt der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Sonst ist der Zug definitiv abgefahren und Sie verlieren Ihre Kündigungsschutzrechte. Die Frist läuft 30 Tage ab dem Zeitpunkt, in welchem Ihnen der Postbote die Kündigung übergeben hat oder in welchem diese erstmals am Postschalter abholbar war.

#### **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 Deutschschweiz**  
[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch), [info@mieterverband.ch](mailto:info@mieterverband.ch)