

Kündigung durch die Vermieterschaft: Welche Formalitäten müssen Mieter*innen überprüfen?

Der Erhalt einer Wohnungskündigung ist für viele Mieter*innen 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 die Vermieterschaft: Anfechtung durch Mieter*innen».

Muss die Kündigung begründet sein?

Eine Kündigung ist auch ohne Begründung gültig. Als betroffene Mieter*innen 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?

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

Kündigt die Vermieterschaft, ohne das amtliche Formular zu verwenden, ist die Kündigung nichtig. Das heisst, rechtlich gesehen ist das Mietverhältnis nicht gekündigt. Als Mieter*in könnten Sie in diesem Fall einfach in der Wohnung verbleiben. Es empfiehlt sich jedoch, die Vermieterschaft auf den 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 Vermieterschaft an beide Partner*innen mit separater Post je ein Kündigungsformular schicken. Sonst ist die Kündigung ebenfalls nichtig.

Welche Termine und Fristen gelten?

Für eine Kündigung vonseiten der Vermieterschaft gelten dieselben Regeln über die Kündigungsfrist, den Kündigungstermin und die Zustellung wie für Mieter*innen. 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.

Prüfen Sie 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 kann die Vermieterschaft 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 Mieter*in 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 Vermieterschaft in diesem Fall mit einem Brief oder einer E-Mail auf den Fehler aufmerksam und teilen ihr mit, auf welchen Termin die Kündigung Ihrer Meinung nach wirksam wird.

Beispiel

- Ihre Vermieterin 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 bei der Mieterschaft 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 Mieter*in. Wurde die Kündigung mit eingeschriebenem Brief aufgegeben, gilt sie dann als zugestellt, wenn Sie in Ihrem Zugriffsbereich eingetroffen ist. Kann die eingeschriebene Kündigung nicht postalisch zugestellt werden, 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.

Kann die Vermieterschaft fristlos kündigen?

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

Eine kurzfristige Kündigung mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kann die Vermieterschaft aussprechen, wenn Mietende trotz schriftlicher Abmahnung ihre Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme verletzen. Die Pflichtverletzungen müssen aber massiv sein.

Ebenfalls möglich ist eine kurzfristige Kündigung mit

30 Tagen Frist auf Ende eines Monats, wenn Sie sich als Mieter*in im Rückstand mit der Zahlung von Mietzins oder Nebenkosten befinden und auch innerhalb einer Nachfrist von mindestens 30 Tagen nicht zahlen. Die Vermieterschaft 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 & Termine – Kündigung bei Zahlungsverzug von Mieter*innen» auf unserer MV-Website

www.mieterverband.ch.

Eine fristlose oder kurzfristige Kündigung sollten Sie als Mieter*in 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 Vermieterschaft 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 kurzfristigen 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 die Kündigung anfechten und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen. Mehr dazu erfahren Sie im Merkblatt «Kündigung durch die Vermieterschaft: Anfechtung durch Mieter*innen» sowie im Top-Thema «Kündigung durch die Vermieterschaft» auf 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 dem Ihnen die Kündigung postalisch zugestellt wurde oder in dem 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 Jurist*innen