

Kündigung der Mietwohnung

Wohnung kündigen: Woran Mieterinnen und Mieter denken müssen

Mieterinnen und Mieter 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 Ihre Kündigung per Einschreiben dem Vermieter 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, so gelten die ortsüblichen Kündigungstermine und die gesetzlichen Fristen. Die ortsüblichen Kündigungstermine erfahren Sie auf dieser Website unter den Adressen der jeweiligen Schlichtungsbehörden.

Existiert in einer Region kein ortsüblicher Kündigungstermin, so 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: Möb-

Für Mitglieder:

Persönliche Mietrechtsberatung
Hilfe bei der Wohnungsabgabe
Mängelberatung
Vertretung durch Anwalt

Nähere Informationen:

www.mieterverband.ch
Scrollen Sie ganz nach unten
und wählen Sie Ihren Kanton

Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz
0900 900800
Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz
Werktags 9:00–12:30 Uhr,
montags bis 15:00 Uhr
Rechtsauskünfte durch spezialisierte
Juristinnen und Juristen

lierte 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 eines möblierten Zimmers.

Welche Kündigungsfristen gelten?

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.

Wann muss die Kündigung beim Vermieter eintreffen?

Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist zur Geschäftszeit beim Vermieter eintreffen. Ausschlaggebend ist also nicht das Datum des Poststempels, sondern der Empfang durch den Vermieter.

Eine Kündigung mit eingeschriebenem Brief gilt dann als zugestellt, wenn sie im Zugriffsbereich des Empfängers eingetroffen ist. Kann der Postbote den eingeschriebenen Kündigungsbrief nicht sofort aushändigen, gilt das Schreiben an dem Tag als zugestellt, an dem es dem Empfänger erstmals möglich gewesen wäre, dieses am Postschalter abzuholen. Das heisst in der Regel am nächsten Tag, nachdem der Postbote die Abholungseinladung in den Briefkasten oder ins Postfach gelegt hat.

Wichtig

Um sicher zu gehen, dass die Kündigung rechtzeitig eintrifft, sollten Sie als Mieterin oder Mieter 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 gleichgeschlechtlichen Paar in eingetragener Partnerschaft bewohnt wird. Ob ein Ehepaar Kinder hat, spielt keine Rolle. Im Fall einer Familienwohnung müssen beide Ehepartner oder eingetragenen Partner kündigen, auch wenn sie den Mietvertrag nicht gemeinsam unterschrieben haben. Damit ist gewährleistet, dass kein Partner die Familienwohnung kündigen kann, ohne dass der andere einverstanden ist. Die Zustimmung des eingetragenen oder Ehepartners muss nicht im Kündigungsschreiben selbst enthalten sein, sondern kann auch separat an den Vermieter geschickt werden. Sie muss aber vor Beginn der Kündigungsfrist bei ihm eintreffen.

Was gilt im Todesfall?

Die Erben eines verstorbenen Mieters können auf den nächsten gesetzlichen (ortsüblichen) Termin unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungs-

frist (bei Wohnungen 3 Monate) kündigen. Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag für eine längere Dauer abgeschlossen worden ist.

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

Ja, das ist möglich. Wenn Sie als Mieter ausziehen, ohne Kündigungstermin oder Kündigungsfrist einzuhalten, schulden Sie den Mietzins bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin. Ausser Sie schlagen dem Vermieter einen zumutbaren und zahlungsfähigen neue Mieter vor. Allerdings sind Sie als ausziehender Mieter erst dann von ihrer Zahlungspflicht befreit, wenn der Nachmieter das Mietverhältnis antritt. Eine Ausnahme gilt beispielsweise:

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

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

Fristlose Kündigung

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

Behebt der Vermieter einen schwerwiegenden Mangel während der Mietdauer nicht innert angemessener Frist, so können Sie als Mieter fristlos kündigen. Der betreffende Mangel muss aber wirklich schwer sein. Kündigen Sie also nicht vorschnell fristlos! Mehr dazu erfahren Sie im Top-Thema «*Mängel & Schäden*» sowie im Merkblatt «*Rechte bei Mängeln/Schäden an der Wohnung*» auf dieser Website.

Kann die Kündigung zurückgezogen werden?

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

Haben Sie alles richtig gemacht? (Check-Liste)

Bevor Sie das Kündigungsschreiben abschicken, kontrollieren Sie nochmals 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 beim Vermieter eintreffen.
- Bei einer Familienwohnung: Haben beide Ehepartner oder eingetragenen Partner die Kündigung unterzeichnet?
- Haben Sie daran gedacht, einen eventuell zweiten Vertrag z.B. für die Garage oder einen Bastelraum ebenfalls zu kündigen?

(März 2015)

Für Mitglieder:

Rechtsberatung, Unterstützung bei der
Wohnungsübergabe, Mängel-
beratung, anwaltliche Vertretung

Nähere Informationen:

www.mieterverband.ch – scrollen
Sie ganz nach unten und wählen
Sie Ihren Kanton

Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz

0900 900800

Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz

Werktags 9:00–12:30 Uhr,

montags bis 15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte

Juristinnen und Juristen

Korrespondenzen, Fristen und Termine im Mietrecht

Aus verschiedenen Gründen müssen Sie als Mieterin oder Mieter dem Vermieter Mitteilungen und Aufforderungen zukommen lassen. Umgekehrt schickt der Vermieter auch Ihnen Post. Unter Umständen müssen Sie auch einmal an die Schlichtungsbehörde gelangen. Dieses Merkblatt beantwortet die wichtigsten Fragen über die Form solcher Mitteilungen sowie ihre Zustellung und die massgebenden Fristen und Termine.

Inhaltsverzeichnis:

| | |
|---|----------|
| Korrespondenzen, Fristen und Termine allgemein | 2 |
| Form der Übermittlung: Brief, E-Mail oder Telefon? | 2 |
| Der Zeitpunkt des Empfangs zählt | 2 |
| Frist zur Anfechtung vor Schlichtungsbehörde | 4 |
| Fristen und Termine im Detail | 5 |
| Ordentliche Kündigung | 5 |
| Ausserterminlicher Auszug | 6 |
| Kündigung bei Zahlungsverzug des Mieters | 8 |
| Kündigung durch die Erben bei Tod der Mieter | 8 |
| Kündigung aus wichtigen Gründen | 9 |
| Mietzinserhöhung/Vertragsänderung | 10 |
| Mietzinssenkung (Referenzzins) | 11 |
| Anfechtung des Anfangsmietzinses | 11 |
| Hinterlegung und fristlose Kündigung bei Mängeln | 12 |
| Zeitpunkt der Wohnungsabgabe | 13 |
| Heiz- und Nebenkostenabrechnung | 13 |
| Mietzinsdepot | 14 |

Korrespondenzen, Fristen und Termine allgemein

Form der Übermittlung: Brief, E-Mail oder Telefon?

Zustellung per Einschreiben

Rechtlich bedeutsame Mitteilungen sollten Sie als Mieter per Einschreiben versenden. Dann haben Sie einen Beweis, dass und wann Sie diese verschickt haben. Das ist vor allem dann wichtig, wenn Sie eine Frist zu wahren haben. Bewahren Sie dazu die Einschreibe-Quittung mit der Sendungsnummer auf! Ist für eine bestimmte Handlung im Mietvertrag die eingeschriebene Form verlangt, so halten Sie sich mit Vorteil daran.

Die Post bestätigt mit der Einschreibe-Quittung nur das Datum der Aufgabe. Auf der Website der Post (www.post.ch) können Sie im Fenster «Sendungsverfolgung» mit der auf der Einschreibe-Quittung erwähnten Sendungsnummer herausfinden, wann der Brief angekommen ist und entgegengenommen wurde. Es kann sich lohnen, diese Angaben auszudrucken und ebenfalls aufzubewahren. In jedem Fall sollten Sie von allen Briefen eine Kopie behalten.

Persönliche Abgabe

Anstatt per Einschreiben können Sie eine wichtige schriftliche Mitteilung dem Vermieter auch persönlich überbringen (Kündigung, Senkungsbegehren etc.). Dann sollten Sie sich den Erhalt vom Empfänger schriftlich quittieren lassen (Datum des Erhalts und Unterschrift des Empfängers), am besten auf der Kopie des Schriftstücks.

E-Mail und Telefon

Heutzutage ist es oft am einfachsten, dem Vermieter oder der Liegenschaftsverwaltung eine E-Mail zu senden. In der Regel genügt das, insbesondere wenn der Empfänger darauf antwortet oder den Empfang bestätigt. Wo das Gesetz ausdrücklich Schriftlichkeit vorschreibt, etwa bei einer Kündigung oder Androhung der Mietzinshinterlegung, ist ein eingeschriebener Brief jedoch zwingend. Schriftlichkeit im Sinne des Gesetzes bedeutet nämlich, handschriftlich unterschrieben.

Eine unsichere Sache sind Telefonanrufe, da sich später weder Zeitpunkt noch Inhalt nachweisen lassen. Eine Möglichkeit ist, telefonische Zusagen des Vermieters mit eingeschriebenem Brief zu bestätigen.

Der Zeitpunkt des Empfangs zählt

Empfang massgebend, nicht Poststempel

Kündigungen und Begehren um Anpassung des Mietzinses an einen tieferen Referenzzinssatz müssen jeweils vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger eintreffen. Dasselbe gilt für Kündigungen des Vermieters. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter müssen dem Mieter auf einem amtlich genehmigten Formular mitgeteilt werden, das sogar spätestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist bei diesem eintrifft. Bei allen diesen Mitteilungen ist also nicht das Datum des Poststempels massgebend, sondern das des Empfangs. Sie sind sogenannten «empfangsbedürftig», wie man in der Rechtssprache sagt.

Beispiel Wohnungskündigung:

| | |
|--------------------------|--|
| Kündigung wird abgesandt | z.B. 20. Dezember (muss vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger sein) |
| Kündigungsfrist | ↓ Januar, Februar und März (mindestens 3 Monate oder gemäss vertraglicher Vereinbarung) ↓ |
| Kündigungstermin | 31. März (vertraglicher Termin) |

Zum besseren Verständnis: Mietzinserhöhungen und -senkungen sind Vertragsänderungen. Sie sind deshalb grundsätzlich nur auf einen Kündigungstermin hin möglich. Zudem muss die Kündigungsfrist eingehalten werden.

Beispiel Mietzinserhöhung:

| | |
|--|-------------------------------|
| Versand des Mitteilungsformulars durch Vermieter | am 10. Juni |
| Formular muss spätestens beim Mieter sein | am 20. Juni |
| Kündigungsfrist beginnt | am 1. Juli |
| Kündigungsfrist läuft | ↓ mindestens 3 Monate ↓ |
| Änderung wird wirksam auf | 1. Oktober |

Aber aufgepasst: Erhält der Empfänger eine solche Mitteilung später, so ist sie nicht einfach ungültig, sondern wird auf den nächstfolgenden Termin wirksam.

Wenn der Postbote klingelt: Zeitpunkt des Empfangs?

Die Frage, wann eine rechtlich bedeutsame Mitteilung zugestellt wurde, ist somit sehr entscheidend. Am klarsten ist das, wenn der Postbote eine eingeschriebene Sendung dem Empfänger, einem seiner Angestellten oder Haushaltsangehörigen persönlich übergeben kann. Dann gilt diese im Zeitpunkt der Übergabe als zugestellt.

Ist beim ersten Zustellversuch durch den Postbeamten hingegen niemand anwesend, so legt dieser eine Abholungseinladung in den Briefkasten. Darauf ist festgehalten, ab welchem Datum der Empfänger die Sendung bei der Post erstmals abholen kann und bis zu welchem Datum diese zur Abholung bereit liegt.

In diesem Fall gilt die Sendung dann als zugestellt, wenn sie erstmals am Postschalter abgeholt werden kann. Wird eine Abholungseinladung also beispielsweise am Freitag in den Briefkasten des Empfängers gelegt und die Post ist am Samstag geöffnet, so gilt der Samstag als Empfangsdatum. Bei Liegenschaftsverwaltungen, die am Samstag nicht arbeiten, ist in diesem Fall hingegen von einer Zustellung am folgenden Montag auszugehen.

Eine Ausnahme gilt für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen durch den Vermieter. Solche Sendungen gelten laut bundesgerichtlicher Rechtssprechung erst dann als zugestellt, wenn sie der Empfänger wirklich auf der Post abholt, spätestens aber bei Ablauf der siebentägigen Abholfrist der Post. Dieselbe Zustellregel gilt für eine Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung durch den Vermieter, wenn der Mieter mit Mietzins- oder Nebenkostenzahlungen im Rückstand ist.

Aufgepasst:

«Unerfreuliche» eingeschriebene Briefe einfach nicht abzuholen, ist keine gute Idee. Diese gelten nämlich trotzdem als zugestellt, je nach Art der Mitteilung entweder am erstmöglichen Abholtag oder bei Ablauf der siebentägigen Abholfrist (siehe oben).

Frist zur Anfechtung vor Schlichtungsbehörde

Sich gegen Kündigung wehren

Wenn Sie als Mieter eine Kündigung erhalten, können Sie diese innert **30 Tagen** bei der Schlichtungsbehörde anfechten und/oder ein Begehren um Mieterstreckung stellen. Auch eine Mietzinserhöhung können Sie als Mieter innert **30 Tagen** bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Dabei stellt sich die Frage, wann diese Fristen zu laufen beginnen.

Die Frist zur Anfechtung einer Kündigung und/oder Einreichung eines Erststreckungsbegehrens bei der Schlichtungsbehörde läuft ab dem Tag nach Empfang. Nehmen Sie als Mieter die Mitteilung beim ersten Zustellversuch durch den Postboten entgegen, ist es einfach: Dann beginnt die Frist am Tag nach der Entgegennahme zu laufen und endet ab dann gezählt am 30. Tag.

Sind Sie als Mieter bei der ersten Zustellung der Kündigung nicht anwesend und finden Sie bei Ihrer Rückkehr eine Abholungseinladung in Ihrem Briefkasten, so gilt die Kündigung am ersten Tag, an dem sie auf der Post abholbar war, als zugestellt. Am Tag danach beginnt die 30-tägige Frist zu laufen.

Mietzinserhöhung anfechten

Bei Mietzinserhöhungen beginnt die Frist erst am Tag nach der effektiven Entgegennahme oder nach dem letzten Tag der siebentägigen Abholfrist zu laufen.

Eingang bei der Schlichtungsbehörde: Poststempel massgebend

Eine Kündigungsanfechtung, ein Erststreckungsbegehren oder die Anfechtung einer Mietzinserhöhung muss spätestens am letzten Tag der Frist bei der Post aufgegeben werden. Dabei ist das Datum der Postaufgabe massgebend. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Samstag, Sonntag, eidgenössischen oder kantonalen Feiertag, so läuft die Frist am ersten darauffolgenden Werktag ab, das heisst die Eingabe muss spätestens dann bei der Post aufgegeben werden (Art. 142 ZPO). Dieselbe Regel gilt für andere Eingaben an die Schlichtungsbehörde.

Anfechtungen von Kündigungen und alle anderen Eingaben an die Schlichtungsbehörde und an Gerichte sollten aus Beweisgründen persön-

lich gegen Empfangsschein überbracht oder per Einschreiben verschickt werden.

Aufgepasst:

Alle diese Regeln über den Zustellungszeitpunkt und den Fristenlauf stehen nicht in einem Gesetz, sondern beruhen auf Urteilen des Bundesgerichts. Da dieses seine Praxis auch wieder einmal ändern kann, empfiehlt es sich, Fristen nicht bis zum letzten Tag auszureizen.

Fristen und Termine im Detail

Ordentliche Kündigung

Die Kündigungsfrist muss laut Gesetz bei Wohnungen mindestens **drei Monate** und bei Geschäftsräumen **sechs Monate** betragen. Im Mietvertrag können auch längere Kündigungsfristen vereinbart werden. Kürzere Fristen sind nur beim Zahlungsverzug, der Kündigung wegen Pflichtverletzung, bei Konkurs des Mieters oder bei ganz schlimmen Mängeln möglich (siehe nachfolgend).

Der Kündigungstermin ist der Tag, am dem das Mietverhältnis nach rechtzeitig zugesandter Kündigung aufhört. Spätestens an diesem Tag muss auch die Wohnung mit den Schlüsseln abgegeben werden. Welche Kündigungstermine gelten, kommt auf die Art der Kündigung darauf an.

Genaue Angaben zu den ortsüblichen Kündigungsterminen finden sich in der «mietrechtspraxis»-Broschüre «Daten und Adressen zum Mietrecht» oder auf www.mietrecht.ch.

Voraussetzung und Begründung

Es kann grundsätzlich immer und ohne Begründung gekündigt werden. Der Empfänger kann jedoch nachträglich eine Begründung verlangen (Art. 271 Abs. 2 OR) und sich gegen die Kündigung wehren

Kündigungsfrist

Im unbefristeten Mietverhältnis gilt die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist. Wo diese fehlt (oder kürzer als die gesetzliche Frist abgemacht wurde), gilt die gesetzliche (Mindest)-Kündigungsfrist (Art. 266a, Abs. 1 OR):

Für Wohnräume: Mindestkündigungsfrist **3 Monate** (Art. 266c OR)

Für Geschäftsräume: Mindestkündigungsfrist **6 Monate** (Art. 266d OR)

Für möblierte Zimmer und Einstellplätze: **2 Wochen** (Art. 266e OR)

Kündigungstermin

Im unbefristeten Mietverhältnis gilt der vertraglich vereinbarte Kündigungstermin. Wenn dieser fehlt, gilt der ortsübliche Kündigungstermin. Wo dieser fehlt, kann unter Einhaltung der Kündigungsfrist auf einen beliebigen Termin gekündigt werden.

Siehe dazu auch folgende Dokumente zum Herunterladen:

- Adressen der Schlichtungsbehörden:
www.mieterverband.ch/url/schlichtung
- Musterbrief: Hinweis falscher Termin:
www.mieterverband.ch/url/falscher-zeitpunkt
- Merkblatt Anfechtung Mietzinserhöhung:
www.mieterverband.ch/url/mietzinserhoehung

Rechtzeitiger Empfang

Die ordentliche Kündigung muss rechtzeitig, das heisst spätestens **einen Tag vor Beginn** der Kündigungsfrist vom Mieter resp. Vermieter empfangen werden, damit sie auf den nächsten Kündigungstermin wirksam wird. Erhält der Empfänger die Kündigung später, so gilt die Kündigung dennoch, aber erst auf den nächstfolgenden Termin.

Beispiel (für Wohnräume):

| | |
|--------------------------|--|
| Kündigung wird abgesandt | z.B. 20. Dezember (muss vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger sein) |
| Kündigungsfrist | ↓ Januar, Februar und März (mindestens 3 Monate oder gemäss vertraglicher Vereinbarung) ↓ |
| Kündigungstermin | 31. März (vertraglicher Termin) |

Mindestdauer

Oft wird im Mietvertrag ein frühest möglicher Kündigungstermin festgelegt («erstmal kündbar auf....»). Dies ist zulässig. Ist die Mindestdauer verstrichen, läuft das Mietverhältnis automatisch weiter und es gelten die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine.

Anfechtungsfrist

Der Mieter kann die Kündigung innert **30 Tagen** nach Empfang bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst und/oder eine Erstreckung verlangen (Art. 271 und 271a Abs. 1 OR).

Die Anfechtungsfrist beginnt **am Tag nach dem Empfang** der Kündigung zu laufen. Wer auf Nummer Sicher gehen oder überhaupt nicht zählen will, schickt die Anfechtung spätestens innert **20 Tagen** ab Abholung der Mitteilungen die Schlichtungsbehörde in Mietsachen. Siehe dazu auch Eingaben an die Schlichtungsbehörde, S. 4.

Ausserterminlicher Auszug

Mietzinshaftung bis Vertragsübernahme durch Nachmieter

Der Mieter kann auch ausserterminlich ausziehen, wenn er dem Vermieter mindestens einen zahlungsfähigen und zumutbaren Nachmieter auf ein bestimmtes Datum anbietet, der bereit ist, den Mietvertrag ab dann zu übernehmen. Dann spielen die gesetzlichen und vertraglichen Kündigungsbestimmungen keine Rolle. Der ausziehende Mieter ist befreit ab Vertragsübernahme des Nachmieters, sobald dieser den Vertrag unterzeichnet

hat. Der Vermieter hat ungefähr **10 bis 30 Tage** Zeit, die Angaben des Nachfolgers zu prüfen (bei Geschäftsräumen **ca. 30 Tage**). Für diese Zeit muss der ausziehende Mieter die Miete bezahlen.

Beispiel:

| | |
|---|-------------------|
| Mitteilung des vorzeitigen Auszugs | 1. Mai |
| Meldung von Nachfolgern | 5. Mai |
| Frist zur Prüfung bis ca. | ↓ 19. Mai ↓ |
| Ausgewählter Nachfolger unterzeichnet den Vertrag per 1. Juni | 22. Mai |
| Ehemaliger Mieter aus dem Vertrag entlassen per | 31. Mai |

Frist für Mietzinshaftung ohne Nachmieter

Lehnt der Vermieter den Nachmieter ohne berechtigte Gründe ab, so ist der ausziehende Mieter auf den Zeitpunkt befreit, auf den der Interessent die Wohnung übernommen hätte. Die Wohnungsschlüssel sollten spätestens auf diesen Zeitpunkt abgegeben werden. Im Streitfall ist durch die Schlichtungsbehörde zu klären, bis wann die Miete bezahlt werden muss. Eine Klage an die Schlichtungsbehörde macht meist erst Sinn, wenn der Mieter auch die Schlussrechnung erhalten hat. Falls er diese auch bestreitet, so kann er die beiden strittigen Themen mit einer Klage auf Herausgabe des Depots kombinieren. Grundsätzlich empfiehlt sich in diesen Fällen eine Beratung durch den Mieterverband.

Findet sich gar kein valabler Nachmieter, so haftet der Mieter für die Mietzinse längstens bis zum **nächstmöglichen vertraglichen Kündigungs-termin** ab erster Mitteilung des ausserterminlichen Auszuges unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist.

Beispiel:

Wir gehen hier davon aus, dass der betreffende Mietvertrag jeweils auf Ende März und Ende September ordentlich gekündigt werden kann, wie das beispielsweise in Zürich üblich ist. Enthält der Mietvertrag andere Kündigungstermine, ist auf diese abzustellen. Stehen gar keine Kündigungstermine im Mietvertrag, sind die ortsüblichen massgebend (abrufbar unter www.mieterverband.ch/mv/schlichtung)

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Mitteilung des vorzeitigen Auszugs | 5. Mai |
| Keine Nachmieter gefunden | |
| Ordentliche Kündigungsfrist mind. | 3 Monate |
| Kündigungstermin Ende September | |
| Haftung für Mietzinse bis | 30. September |

Kündigung bei Zahlungsverzug des Mieters

Voraussetzung

Ist der Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse (oder geschuldeten Nebenkosten) im Rückstand, so kann der Vermieter eine Zahlungsfrist ansetzen und androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt wird. Die angesetzte Frist muss bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens **30 Tage** betragen (Art. 257d Abs. 1 OR).

Bei der Fristansetzung hat der Vermieter den ausstehenden Betrag zu nennen und muss auf die Absicht, sonst ausserordentlich zu kündigen, hinweisen.

Bezahlt der Mieter innerhalb der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter die Wohn- und Geschäftsräume mit einer Frist von **30 Tagen** auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d, Abs. 2 OR). Eine Zahlung nach Ablauf dieser Frist ändert daran nichts.

Beispiel

| | |
|----------------------------------|------------------------------|
| Keine Mietzinszahlung | z.B. bis 5. Mai |
| Mahnung (mit Zahlungsfrist) | am 6. Mai |
| Frist beginnt bei Abholung | 7. Mai |
| Frist läuft | ↓ mindestens 30 Tage ↓ |
| Frist endet – keine Zahlung | 6. Juni |
| Kündigung wird versandt am | 7. Juni |
| (Kündigungs-)Frist beginnt | 8. Juni |
| (Kündigungs-)Frist läuft | ↓ mindestens 30 Tage ↓ |
| Frist würde an sich enden | 8. Juli |
| Zulässiger Kündigungstermin erst | 31. Juli |

Anfechtung

Der Mieter kann die Kündigung wegen Zahlungsverzug innert **30 Tagen** nach Empfang bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten, wenn er die Kündigung nicht akzeptiert, sei dies, weil die Fristen und Formalitäten nicht eingehalten sind oder weil die Kündigung unverhältnismässig ist. Die Anfechtungsfrist beginnt am Tag nach dem Empfang der Kündigung zu laufen. Wer auf Nummer Sicher gehen oder überhaupt nicht zählen will, schickt die Anfechtung spätestens innert **20 Tagen** ab Abholung der Mitteilung an die Schlichtungsbehörde. Siehe auch Frist Anfechtung, S. 4, und Eingaben an die Schlichtungsbehörde, S. 4.

Kündigung durch die Erben bei Tod der Mieter

Stirbt der Mieter, so geht das Mietverhältnis automatisch auf die gesetzlichen Erben über, welche nun für den Mietzins haften. Bei Wohnungen kön-

nen sie alle gemeinsam unter Einhaltung der Kündigungsfrist von **3 Monaten** auf den nächsten ortsüblichen Kündigungstermin kündigen (Art. 266i OR). Gibt es keinen ortsüblichen Termin, so kann unter Einhaltung der 3-Monate-Frist jeweils auf Ende einer dreimonatigen Mietdauer gekündigt werden (z.B. auf Ende Mai, August, November und Februar, wenn das Mietverhältnis an einem 1. März begonnen hat).

Beispiel

| | |
|---|--------------------|
| Tod des Mieters | z.B. 20. Mai |
| Empfang der Kündigung durch den Vermieter | 30. Mai |
| Kündigungsfrist | ↓ 3 Monate ↓ |
| Kündigungstermin | 30. August* |

* Wenn als ortsüblicher Kündigungstermin «Ende jeden Monats» gilt, selbst wenn der Vertrag eine Kündigung erst z.B. auf Ende September zulässt.

Die Erben haben auch die Möglichkeit einen Nachmieter zu suchen. Schlagen die Erben des Mieters das Erbe aus, haften sie nicht für die Mietzinse seiner Wohnung. Weitere Informationen zum Thema finden sich im Miet Tipp «Was geschieht im Todesfall mit der Mietwohnung»:

- www.mieterverband.ch/url/todesfall-mieter

Kündigung aus wichtigen Gründen

Voraussetzung

Es bestehen bei einer Mietpartei wichtige, das heisst schwerwiegende Gründe, die bei Vertragsabschluss weder bestanden noch voraussehbar waren. Diese Gründe machen die Weiterführung des Mietvertrags *unzumutbar*. Dann kann die betroffene Mietpartei unter Einhaltung einer Frist von **drei Monaten** (bei Wohnräumen) auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen (Art. 266g Abs. 1 OR).

Beispiel

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Grund tritt ein | z.B. am 1. Februar |
| Vermieter kündigt | z.B. am 3. Februar |
| Kündigungsfrist läuft | ↓ mindestens 3 Monate ↓ |
| frühester Kündigungstermin | am 3. Mai |

Anfechtung

Die Mieter kann die Kündigung innert **30 Tagen** nach Empfang bei der zuständigen Schlichtungsbehörde wegen Missbräuchlichkeit anfechten und eine Erstreckung verlangen. Die Anfechtungsfrist beginnt am Tag nach dem Empfang der Kündigung zu laufen.

Hinweis

Die Kündigung aus wichtigen Gründen kann die Ausrichtung einer Entschädigung an die kündende Partei zur Folge haben. Diese wird vom Richter festgelegt (Art. 266g Abs. 2 OR).

Mietzinserhöhung/Vertragsänderung

Fristen und Termine

Die Mietzinserhöhung/Vertragsänderung muss auf einem amtlichem Formular erfolgen. Sie muss mindestens **10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist** vom Mieter in Empfang genommen werden, damit sie auf den **nächstmöglichen Kündigungstermin** gilt (Art. 269d Abs. 1 OR). Als Tag des Empfangs gilt der Tag der Entgegennahme des Briefes vom Postboten durch den Mieter. Bei Abwesenheit des Mieters hat der Mieter **7 Tage** Zeit, den Brief bei der Post abzuholen. Erfolgt die Abholung nicht innert der 7-tägigen Abholfrist der Post, so gilt als Tag des Empfangs der letzte Tag dieser Abholfrist. Eine Mietzinserhöhung, die später als **10 ganze Tage** vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter eintrifft, wird dennoch wirksam aber erst auf den nachfolgenden Kündigungstermin.

Beispiel

| | |
|---|--|
| Versand des Formulars | am 10. Juni |
| Formular muss spätestens beim Mieter sein | am 20. Juni |
| Kündigungsfrist beginnt | am 1. Juli |
| Kündigungsfrist läuft | ↓ mindestens 3 Monate ↓ |
| Änderung wird wirksam auf | 1. Oktober; gesetzlicher (ortsüblicher) Termin |

Anfechtung innert 30 Tagen

Die Mieter kann die Mietzinserhöhung bzw. Vertragsänderung innert **30 Tagen** nach Empfang bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn er den Mietzins für missbräuchlich hält. Die Frist beginnt am Tag nach dem Empfang zu laufen.

Bei Abwesenheit des Mieters

Erhält der Mieter wegen Abwesenheit eine Abholungseinladung von der Post und kann er das Einschreiben mit der Mietzinserhöhung nicht innerhalb der 7-tägigen Abholfrist abholen, so gilt die Erhöhung dennoch als zugestellt. Die Anfechtungsfrist beginnt am letzten Tag der Abholungsfrist zu laufen. Siehe dazu auch Eingaben an die Schlichtungsbehörde, S. 4.

Nichtigkeit jederzeit (in der Regel)

Die Mietzinserhöhung/Vertragsänderung ist *nichtig*, wenn nicht das vorgeschriebene Formular verwendet wird, wenn sie nicht begründet ist oder wenn mit der Mitteilung die Kündigung angedroht oder ausgesprochen wird. Die Nichtigkeit kann in der Regel jederzeit vorgebracht werden (Ausnahme v.a. Rechtsmissbrauch).

Kündigung

Verzichtet der Mieter auf die Anfechtung, so kann er innert der 10-tägigen Frist bis zum Beginn der Kündigungsfrist termingerecht ordentlich kündigen.

Mietzinssenkung (Referenzzins)

Senkungsbegehren an den Vermieter

Das Senkungsbegehren muss vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen, damit die Senkung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin hin wirksam wird. Erhält der Vermieter den Brief später, so gilt das Senkungsbegehren dennoch, aber erst für eine Senkung auf den nächstfolgenden Kündigungstermin. Der Vermieter muss zu diesem Begehren *innert 30 Tagen* nach Empfang Stellung nehmen.

Senkungsklage an die Schlichtungsbehörde

Der Mieter kann innert **30 Tagen** nach Empfang der Antwort des Vermieters eine Senkungsklage bei der Schlichtungsbehörde einreichen. Antwortet der Vermieter gar nicht, so kann der Mieter innert **60 Tagen** ab seinem Senkungsbrief eine Senkungsklage an die Schlichtungsbehörde einreichen. Siehe auch Eingaben des Mieters an die Schlichtungsbehörde S. 4.

Beispiel

| | | |
|--|------------------|-------------|
| Versand des Begehrens | z.B. am 10. Juni | |
| Begehren beim Vermieter | z.B. am 12. Juni | |
| Vermieter nimmt Stellung: | z.B. am 20. Juni | |
| <i>Mieter ist einverstanden</i> | <i>ja</i> | <i>nein</i> |
| an Schlichtungsbehörde bis spätestens | – (erledigt) | 20. Juli |
| Vermieter nimmt keine Stellung: | | |
| Mieter an die Schlichtungsbehörde bis spätestens | 9. August | |

Anfechtung des Anfangsmietzins

Will der Mieter den Anfangsmietzins anfechten, so kann er dies innert **30 Tagen** ab Schlüsselübergabe tun.

Fristenlauf ohne Schlüsselübergabe:

Bei Untermietern, welche die Wohnung des Untervermieters übernehmen oder zum Beispiel bei der Umwandlung von befristeten Mietverträgen in unbefristete, kommt es oft nicht zu einer «offiziellen» Schlüsselübergabe durch den Vermieter. Dann beginnt die 30-tägige Frist ab Unterzeichnung des neuen Mietvertrages zu laufen.

Kantone mit Formularpflicht

Das obige gilt auch in Kantonen mit Formularpflicht für die Mitteilung des Anfangsmietzins, sofern der Mieter das amtliche Formular *vor* der Schlüsselübergabe erhält. Erhält der Mieter das Formular erst *nach* der

Schlüsselübergabe, so läuft die 30-tägige Frist zur Anfechtung erst ab Erhalt des amtlich korrekten Formulars. Wird überhaupt nie ein Formular geschickt, so kann der Mieter die Anfangsmiete jederzeit aber spätestens zusammen mit der ersten Mietzinserrhöhung anfechten.

Hinterlegung und fristlose Kündigung bei Mängeln

Korrektes Vorgehen für Hinterlegung

Der Mangel muss dem Vermieter vorgängig per Einschreiben mit einer angemessenen Frist zur Beseitigung gemeldet worden sein (Art. 259b OR).

Was eine angemessene Frist ist, beurteilt sich je nach Art und Schwere des Mangels. Das kann von sofort (z.B. beim Heizungsausfall mitten im Winter) bis einige Monate reichen. Zu berücksichtigen sind dabei auch die Planung und der Zeitbedarf der Handwerker. Gleichzeitig muss in diesem Brief die Hinterlegung angedroht werden.

Die Miete kann frühestens am Tag *nach* der gesetzten Frist hinterlegt werden. Achtung: Es dürfen nur Mietzinse hinterlegt werden, die noch nicht fällig sind. Die effektive Hinterlegung muss dem Vermieter nochmals *schriftlich* angezeigt werden. Dann muss der Mieter innert **30 Tagen** ab Hinterlegung eine Klage für die Durchsetzung seiner Mängelrechte bei der Schlichtungsbehörde einreichen (Beseitigung, Mietzinsreduktion).

Beispiel

| | | |
|---|----------------------------|-----------------------|
| Brief an den Vermieter (Mängelbehebung verlangt, Frist gesetzt und Hinterlegung angedroht) | am 2. April | |
| Gesetzte Frist | bis 23. April | |
| Anzeige der Hinterlegung | am 24. April | |
| Ersten hinterlegbaren Mietzins hinterlegen: Mai-Miete | Spätestens am 30. April | |
| <i>Mangel wird im Mai behoben (innert 30 Tagen nach Fälligkeit des hinterlegten Mietzinses)</i> | <i>ja</i> | <i>nein</i> |
| | erledigt | ↓ Frist läuft ↓ |
| Klage der Mieter an die Schlichtungsbehörde bis spätestens | | 30. Mai |

Die Hinterlegung des Mietzinses muss bei der vom Kanton bezeichneten Stelle erfolgen. Das ist meistens die Schlichtungsbehörde in Mietsachen. Erkundigen Sie sich bei Ihrer Schlichtungsbehörde vorher, wohin die Hinterlegung erfolgen soll. Eine Hinterlegung auf einem selbst eröffneten Sperrkonto genügt nicht.

Nach der Klage wird an der Schlichtungsbehörde geklärt, wie es weiter geht mit der Beseitigung der Mängel und den hinterlegten Mietzinsen.

- Adressen der Schlichtungsbehörden:

www.mieterverband.ch/url/schlichtung

Fristlose Kündigung wegen gravierenden Mängeln:

Ist die Wohnung unbewohnbar oder der Wohnkomfort erheblich eingeschränkt, so kann der Mieter fristlos kündigen, sobald der Vermieter von den Mängeln Kenntnis hat, aber nichts dagegen tut. Die Kündigung sollte man per Einschreiben schicken und kurz begründen.

Zeitpunkt der Wohnungsabgabe

Laut Gesetz hat der Mieter die Wohnung spätestens am letzten Tag der Mietdauer zur Geschäftszeit abgeben. Viele Mietverträge sehen aber vor, dass die Abgabe bis zum Mittag des darauf folgenden Tages möglich ist (z.B. am 1. April bis um 12 Uhr, wenn das Mietverhältnis auf Ende März gekündigt ist). Fällt der Abgabetermin auf einen Sonntag oder Feiertag, verschiebt er sich laut Gesetz auf den nächsten Werktag. Dies gilt heute nach weitverbreiteter Auffassung auch für Samstage. Am besten vereinbart man mit dem Vermieter rechtzeitig den Termin für die Wohnungsabgabe.

Der *Einzug* in die Mietsache ist auf den ersten Tag der Mietdauer möglich. Fällt dieser Tag auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, so verschiebt sich der Einzug auf den ersten darauffolgenden Werktag (ab 12.00 Uhr).

Wohnungsabgabe: Mängel sofort melden

Der Vermieter verliert seine Ansprüche, wenn er dem Mieter nicht (üblicherweise im Auszugsprotokoll) oder innert ca. 3 Arbeitstagen nach Schlüsselrückgabe klar und eindeutig mitteilt, welche Schäden er dem Mieter anlasten will. Versteckte Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht anlässlich der Wohnungsabgabe entdeckt werden konnten, müssen sofort ab Entdeckung gemeldet werden. (Art. 267a OR).

Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Abrechnungsfrist

Bei Mietverträgen mit Akontozahlungen für die Heiz- und Nebenkosten muss der Vermieter eine jährliche Abrechnung erstellen. Oft legt der Mietvertrag fest, auf welchen Termin. Erstellt der Vermieter die Abrechnung nicht innert dieser Frist (oder innert Jahresfrist), so kann man ihn schriftlich dazu auffordern.

Zahlungsfrist

Nachzahlungen des Mieters oder Rückzahlungen des Vermieters sind je nach Usancen innert ca. **30 Tagen** nach Erhalt der Abrechnung zu bezahlen.

Keine Einsprachefrist

Bei der Nebenkostenabrechnung gibt es keine gesetzliche Frist zur Einsprache beim Vermieter bzw. für die Anfechtung bei der Schlichtungsbehörde. Ebenso wenig kann der Vermieter das Recht des Mieters auf eine detaillierte Abrechnung und Einsicht in die Belege befristen. Derartige Klauseln in Abrechnungen und Mietverträgen sind unbeachtlich.

Nachforderungen des Vermieters verjähren **5 Jahren** nach Ende der Abrechnungsperiode oder nach dem Auszug des Mieters.

Der Mieter kann irrtümlich bezahlte Nebenkosten für **maximal zehn Jahre** seit der Zahlung zurückfordern (innerhalb **eines Jahres ab Kenntnis** vom Irrtum).

Mietzinsdepot

Zeitpunkt Einzahlung:

Das Depot ist auf den zwischen den Mietparteien vereinbarte Zeitpunkt zu zahlen. In Formularverträgen steht oft, die Kautionsleistung sei spätestens beim Einzug in das Mietobjekt zu leisten. Wird das Depot nicht rechtzeitig überwiesen, kann der Vermieter die Schlüsselübergabe verweigern.

Zeitpunkt Auszahlung:

Sofern der Mieter nicht für Schäden finanziell einzustehen hat, muss der Vermieter das Depot **sofort** nach dem Auszug zurückzahlen. Weigert sich der Vermieter, das Depot auszuzahlen, obwohl keine umstrittenen Forderungen bestehen, so kann der Mieter die Herausgabe bei der Schlichtungsbehörde einklagen oder – oft der einfachere Weg – nach Ablauf der Jahresfrist (s. unten, «Ablauf der Jahresfrist für Depot») die Auszahlung direkt bei der Bank verlangen.

Zeitpunkt für Schlussabrechnung und Einsprache dagegen

Will der Vermieter in der Wohnung Schäden beseitigen, die der Mieter zu bezahlen hat, braucht das Bestellen der Handwerker und die Reparatur etwas Zeit. Als Faustregel werden aber höchstens etwa **drei Monate** eingeräumt, um die Handwerker zu bestellen und deren Arbeit dem Mieter in Rechnung zu stellen. Dann sollte der Vermieter in der Lage sein, dem Mieter die Schlussabrechnung zuzustellen. Einige Formularverträge schreiben die Frist vor, innert der der Vermieter die Schlussabrechnung zu erstellen hat (drei, vier Monate).

Ist der Mieter mit der Schlussrechnung nicht einverstanden, so gibt es keine eigentliche Frist für seine Einsprache. Der Mieter kann mit der Bezahlung der Schlussrechnung zuwarten und spätestens dann seine Einwände bringen, wenn der Vermieter seine Forderung bei der Schlichtungsbehörde einklagt. Allerdings ist es ratsam, die Schlussrechnung möglichst umgehend schriftlich per Einschreiben zu bestreiten.

Ablauf der Jahresfrist für das Depot

Die Bank muss **ein Jahr** nach Beendigung des Mietverhältnisses das Depot auszahlen, sofern der Vermieter in diesem Zeitraum weder eine Betreibung noch ein Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren gegen den Mieter eingeleitet hat. Der Mieter kann sich dann direkt an die Bank wenden, bei der das Depot angelegt ist. Auch ohne Zustimmung des Vermieters **muss** diese dann das Depot ausbezahlen. Die Bank verlangt für die Auszahlung der Kautionsleistung in der Regel das Kündigungsschreiben, das Auszugsprotokoll sowie einen Betreibungsregisterauszug und unter Umständen eine Bestätigung der Schlichtungsbehörde, dass keine Klage eingegangen ist. Hat der Vermieter das Depot nicht gesetzeskonform hinterlegt, kann der Mieter die vollständige Rückzahlung (inkl. Zinsen) sofort verlangen.

(September 2016)