

1. Ordentliche Kündigung

Es wird unterschieden zwischen ordentlichen Kündigungen und ausserordentlichen Kündigungen, bei denen immer eine besondere Voraussetzung vorliegen muss.

Kündigung wird abgesandt	z.B. 20. Dezember muss vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger sein, d.h. am letzten des Monats
Kündigungsfrist	Januar, Februar, März Mindestens 3 Monate oder gemäss vertraglicher Vereinbarung
Kündigungstermin	31. März Vertraglicher Termin

Kündigungsfristen und -termine

Die Kündigungsfrist ist der Zeitraum, der eingehalten werden muss um die Kündigung auf den Kündigungstermin wirksam werden zu lassen. Der Kündigungstermin ist der Zeitpunkt, auf den eine Kündigung wirksam werden soll.

Vertragliche Kündigungsfristen und -termine sind die im Mietvertrag festgelegten Abmachungen. Gesetzliche Fristen sind die gesetzlich festgelegten Mindestkündigungsfristen. Die gesetzlichen Termine sind grundsätzlich die ortsüblichen Termine (Ortsgebrauch, d.h. die am Ort der Mietsache in der Regel gebräuchlichen Kündigungstermine). Falls es keinen Ortsgebrauch gibt, gibt das Gesetz je nach Mietverhältnis verschiedene Termine an.

Es gilt die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist. Wo diese fehlt (oder kürzer als die gesetzliche Frist ist), 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 möbl. Zimmer:
Mindestkündigungsfrist 2 Wochen (Art. 266e OR)
- Für Einstellplätze:
Mindestkündigungsfrist 2 Wochen (Art. 266e OR)

Formvorschriften

Der Vermieter muss für die Kündigung das kantonale Formular (Art. 9 VMWG) verwenden (Art. 266l Abs. 2 OR)
Die Mieterschaft muss schriftlich (kein Formular) kündigen (Art. 266l Abs. 1 OR). Es empfiehlt sich, die Kündigung "eingeschrieben" zuzustellen.

Beispiel Fristenlauf bei ordentlicher Kündigung "Wohnraum"

Wird der Kündigungstermin oder die Kündigungsfrist nicht eingehalten, so wird die Kündigung auf den nächstmöglichen Termin wirksam (Art. 266a Abs. 2 OR).

2. Ausserordentliche Kündigungen und vorzeitiger Auszug

Ein Mietverhältnis kann auch durch ausserordentliche Gründe wie z.B.

- vorzeitiger Auszug
- Zahlungsverzug der Mieterschaft
- Sorgfaltspflichtverletzung der Mieterschaft
- Konkurs der Mieterschaft
- Tod der Mieterschaft
- Wichtiger Grund bei Vermieter oder Mieterschaft
- Eigentümerwechsel / Eigenbedarf

beendet werden.

Vorzeitiger Auszug

Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache (Art. 264 OR) wird mit Vorteil schriftlich angekündigt. Erfolgt zudem eine ordentliche Kündigung, wenn noch kein Nachfolger gemeldet wird, ist die Kündigung erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam. Die Mieterschaft kann jedoch schon vorher ohne Einhaltung von Kündigungsfrist und -termin ausziehen, wenn sie der Vermieterschaft einen solventen und zumutbaren Ersatzmieter anbietet. Der Ersatzmieter übernimmt das Mietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten.

Die Vermieterschaft hat ungefähr zwei bis drei Wochen Zeit, die Angaben des Nachfolgers zu prüfen (bei Geschäftsräumen ca. 30 Tage).

Beispiel Fristenlauf bei vorzeitiger Rückgabe "Wohnraum"

Ankündigung der Mieterschaft	1. Juni
Meldung von Nachfolgemietler	5. Juni
Frist zur Prüfung bis ca.	20. Juni
Ausgewählter Nachfolgemietler tritt per 1. Juli in den Vertrag ein	23. Juni
Alte Mieterschaft aus dem Vertrag entlassen per	30. Juni

Zahlungsverzug der Mieterschaft

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

Bezahlt die Mieterschaft innerhalb der gesetzlichen 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 Fristenlauf bei Zahlungsverzug der Mieterschaft

Keine Mietzinzahlung eingegangen	4. Januar
Mahnung mit Zahlungsfrist und Kündigungsandrohung	5. Januar
Zahlungsfrist beginnt bei Abholung	6. Januar
Frist läuft	Mindestens 30 Tage
Frist endet – keine Zahlung erhalten	5. Februar
Kündigung wird versandt am	6. Februar
Kündigungsfrist läuft	Mindestens 30 Tage
Frist endet	9. März
Zulässiger Kündigungstermin	31. März

Die Mieterschaft kann die Kündigung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten, wenn der Vermieter die Fristen nicht eingehalten hat oder ihm ein Formfehler unterlaufen ist.

Sorgfaltspflichtverletzung durch die Mieterschaft

Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung seine Sorgfaltspflichten oder Rücksichtnahme erneut derart, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses objektiv unzumutbar ist, so kann der Vermieter mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257f OR).

Beispiel Fristenlauf bei Sorgfaltspflichtverletzung durch die Mieterschaft

Vorfälle	September bis Dezember
Mahnung mit Kündigungsandrohung	5. Januar
Vorfälle wiederholen sich	März bis April
Kündigung wird versandt am	8. Mai
Kündigungsfrist beginnt	9. Mai
Kündigungsfrist läuft	Mindestens 30 Tage
Frist endet	9. Juni
Zulässiger Kündigungstermin	30. Juni

Fügt der Mieter der Mietsache vorsätzlich schweren Schaden zu, so kann die Vermieterschaft fristlos kündigen (Art. 257f Abs. 4 OR).

Auch diese Kündigung kann der Mieter bei der zuständigen Schlichtungsbehörde bei einem Form- oder Fristenfehler innert 30 Tagen anfechten.

Konkurs der Mieterschaft

Der Mieter fällt nach der Übernahme der Mietsache in Konkurs und der Vermieter hat (unter Ansetzung einer angemessenen Frist) bei der Mieterschaft und der Konkursverwaltung schriftlich eine Sicherheit für künftige Mietzinse verlangt (Art. 266h Abs. 1 OR).

Erhält der Vermieter innert Frist keine Sicherheiten, so kann er fristlos kündigen (Art. 266h Abs. 2 OR).

Beispiel Fristenlauf bei Konkurs des Mieters

Konkurs des Mieters	1. Februar
Sicherheiten schriftlich einverlangt	3. Februar
Gesetzliche Frist läuft	Mindestens 2 Wochen
Sicherheit wird nicht gestellt	27. Februar
Kündigung fristlos	28. Februar

Der Mieter kann diese Kündigung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der Schlichtungsbehörde anfechten, wenn der Vermieter Formfehler gemacht oder eine zu kurze Frist angesetzt hat.

Bei Tod der Mieterschaft

Stirbt die Mieterschaft, so können die Erben (jedoch nur sämtliche gemeinsam) - sofern die Erbschaft nicht ausgeschlagen wird - unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist auf den gesetzlichen Kündigungstermin kündigen (Art. 266i OR).

Beispiel Fristenlauf bei Tod der Mieterschaft

Tod des Mieters	20. Mai
Kündigung bei Vermieter	30. Mai
Kündigungsfrist	Berechnung beginnt mit dem Todestag 3 Monate
Kündigungstermin	30. August Vorausgesetzt Kündigungstermin lautet „auf Ende jedes Monats“ ansonsten 30. September bei Kündigungstermin „nach Ortsüblichkeit“

Bei Ausschaltung der Erbschaft wird das Mietverhältnis durch die Erbschaftsverwaltung übernommen. Die Vermieterschaft ist nicht berechtigt, das Mietverhältnis wegen des Todes vorzeitig zu beenden.

Bei wichtigen Gründen

Liegen wichtige (schwerwiegende) Gründe vor - die bei Vertragsabschluss weder bestanden noch voraussehbar waren - und somit für die kündigende Partei die Vertragserfüllung unzumutbar machen, so kann diese unter Einhaltung der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen (Art. 266g Abs. 2 OR).

Beispiel Fristenlauf bei wichtigen Gründen

Grund trifft ein	1. Februar
Vermieter kündigt	3. Februar
Kündigungsfrist läuft	Mindestens 3 Monate
Frühester Kündigungstermin	3. Mai

Der Mieter kann die Kündigung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten, wenn der Grund nicht wichtig ist, dem Vermieter Formfehler unterlaufen oder die Fristen nicht eingehalten sind. Das Mietverhältnis kann erstreckt werden.

Bei Eigentumswechsel (Eigenbedarf)

Macht die neue Eigentümerschaft dringenden Eigenbedarf (für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte) geltend, so kann sie das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist auf den nächsten gesetzlichen Kündigungstermin kündigen (Art. 261 Abs. 2 OR). Die Handänderung muss bereits im Grundbuch eingetragen sein.

Eigentum wird angetreten	3. August
Kündigung muss spätestens bei der Mieterschaft sein	30. September
Kündigungsfrist läuft	Mindestens 3 Monate
Kündigungstermin	31. Dezember (sofern im Vertrag dieser Termin nicht ausgeschlossen ist)

Die Mieterschaft kann die Kündigung innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anfechten. Das Mietverhältnis kann erstreckt werden.

Chirico Immobilien- Dienstleistungen
Frau Doris Weber
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
Tel.: 032 / 652 10 53



ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 CH-2540 Grenchen
kontakt@chiricoimmobilien.ch
www.chiricoimmobilien.ch
Tel. +41 32 652 10 53
Fax. +41 32 652 38 22