

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.

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 nächsten 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 Ausschlagung 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	Mind. 3 Monate
Frühester Kündigungstermin	31. 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.

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



T
T
A
L
B
N
F
M
F
H
T

06/14

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch

Tel. +41 32 652 10 53
Fax. +41 32 652 38 22

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUFERNEBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG

CHIRICO
IMMOBILIEN
DIENSTLEISTUNGEN

1. Ordentliche Kündigung

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

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, schreibt das Gesetz je nach Mietverhältnis verschiedene Termine vor.

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. 266 Abs. 2 OR). Die Mieterschaft muss schriftlich (ohne

Formular) kündigen (Art. 266 Abs. 1 OR). Es empfiehlt sich, die Kündigung eingeschrieben zuzustellen. Bei verheirateten Paaren oder eingetragenen Partnerschaften muss die Vermieterschaft, die Kündigung separat, das heisst mit zwei getrennten Schreiben, an beide Ehegatten / eingetragene Partner zu stellen (Art. 266n OR). Die Rechtsfolge bei Nichteinhalten dieser Vorschrift wäre die Nichtigkeit der Kündigung (Art. 266o OR).

Beispiel Fristenlauf bei ordentlicher Kündigung "Wohnraum":

Kündigung wird abgesandt	z.B. 20. Dezember muss vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger sein d.h. am letzten Tag des Monats
Kündigungsfrist	Mindestens 3 Monate oder gemäss vertraglicher Vereinbarung
Kündigungstermin	Vertraglicher Termin z.B. auf Ende eines jeden Monats oder ortsübliche Termine

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
 - Sorgfaltpflichtverletzung 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 10 bis 14 Tage Zeit, die Angaben des Nachfolgers zu prüfen.

Beispiel Fristenlauf bei vorzeitiger Rückgabe "Wohnraum":

Ankündigung der Mieterschaft	1. Juni
Meldung des Nachfolgers	5. Juni
Frist zur Prüfung bis ca.	20. Juni
Ausgewählter Nachfolger tritt per 1. Juli in den Vertrag ein	23. Juni
Alte Mieterschaft wird 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 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).

Bsp. Fristenlauf Zahlungsverzug der Mieterschaft:

Keine Mietzinseinzahlungen eingegangen	4. Januar
Mahnung mit Zahlungsfrist und Kündigungsandrohung	5. Januar
Zahlungsfrist beginnt bei Abholung (bzw. am letzten Tag der Abholfrist von 7 Tagen)	6. Januar (bei Nichtabholung 13. Januar)
Frist läuft	Mind. 30 Tage
Frist endet - keine Zahlung erhalten	5. Februar
Kündigung wird frühestens versandt am	6. Februar auf 31. März
Beendigung Mietverhältnis	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.

Sorgfaltpflichtverletzung durch die Mieterschaft

Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnungen des Vermieters seine Sorgfaltpflichten 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 Sorgfaltpflichtverletzung durch die Mieterschaft:

Vorfälle	September bis Dezember
2-3 Mahnungen, letzte mit Kündigungsandrohung	5. Januar
Vorfälle wiederholen sich	März bis April
Kündigung wird versandt am	8. Mai auf 30. Juni
Kündigungsfrist beginnt	9. Mai
Kündigungsfrist läuft	Mind. 30 Tage
Frist endet	9. Juni
Zulässiger Kündigungstermin	30. Juni