

### **Wie muss die Mieterschaft vorgehen, wenn sie die Mietwohnung kündigen will?**

Falls die Mieterschaft die Mietwohnung kündigen will, gilt es einiges zu beachten, damit später nicht Schwierigkeiten und ungeahnte finanzielle Folgen entstehen.

#### **Formvorschriften**

Die Mieterschaft kann mittels normalen, aber eingeschriebenen Briefs einen Wohnungsmietvertrag kündigen. Der Inhalt kann folgendermassen lauten: *Hiermit kündige ich die Wohnung an der Musterstrasse 10 in 8000 Musterhof per 30. September 2011.* Wenn nur eine Person Mieterin ist, muss das Kündigungsschreiben auch nur von dieser Person unterzeichnet werden. Sind im Mietvertrag zwei Personen als Mieterschaft aufgeführt, so muss die Kündigung auch von beiden unterschrieben werden, damit die Kündigung gültig ist. Und wenn die Wohnung als Familienwohnung benutzt wird, wo eine Familie ihren normalen Wohnsitz hat, müssen beide Ehegatten oder eingetragene Partner das Kündigungsschreiben unterzeichnen.

#### **Kündigungsfristen – und Termine bei einer vertragskonformen Kündigung**

Wie bei jedem Rechtsverhältnis muss zuerst im Vertrag abgeklärt werden, unter der Einhaltung von welchen Fristen auf welchen Termin die Wohnung gekündigt werden kann. Bei Mietwohnungen beträgt die Kündigungsfrist mindestens drei Monate. Sie kann aber auch vertraglich verlängert, jedoch nicht unter drei Monate verkürzt werden. Als Kündigungstermin kommt normalerweise ein Monatsende in Frage. Und wenn im Mietvertrag nichts über die Kündigungsfrist und/oder der Kündigungstermin zu finden ist? In diesem Fall gilt die minimale Kündigungsfrist von drei Monaten, und der Kündigungstermin wird durch den Ortsgebrauch bestimmt: zum Beispiel ZH: 31. März und 30. September, BE 30. April, 31. Oktober.

#### **Wann muss die Kündigung durch die Mieterschaft bei der Vermieterschaft eingetroffen sein?**

In jedem Fall muss die Kündigung am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im sogenannten Herrschaftsbereich der Vermieterschaft eingetroffen sein. Wie ist dieser Zeitpunkt nun bei eingeschriebenen Sendungen zu berechnen? Auf Grund der konstanten Rechtsprechung des Bundesgerichts zur sogenannten absoluten Empfangstheorie muss die Vermieterschaft am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist entweder das Kündigungsschreiben empfangen haben oder aber – bei einer Abholungseinladung durch den Postboten – muss das Schreiben am Postschalter abholen können. Somit empfiehlt es sich in jedem Fall, das eingeschriebene Kündigungsschreiben spätestens am 28. vor Beginn der Kündigungsfrist abzusenden, um sicher zu gehen, dass der Brief noch rechtzeitig ankommt. Jedenfalls gilt eine eingeschriebene verschickte Kündigung am letzten Tag vor dem Beginn der Kündigungsfrist definitiv als verspätet abgesendet.

#### **Vorzeitige Rückgabe der Mietsache**

Unter der vorzeitigen Rückgabe der Mietsache wird der Umstand verstanden, dass die Mieterschaft die Kündigungsfrist und/oder den Kündigungstermin nicht einhalten kann. Auch in diesem Fall ist am Besten eine schriftliche Kündigung an die Vermieterschaft zu senden, aus der

klar hervor geht, dass die Mietwohnung vorzeitig gekündigt wird. Ebenso sind auch hier die oben erwähnten Formvorschriften einzuhalten. Bestimmungen, wonach die Wohnung zum Beispiel nicht auf den 31. Dezember oder nur auf ein Monatsende ausserterminlich gekündigt werden könne, sind nichtig, da die Bestimmung von Art. 264 OR einseitig zwingend ist und nicht zu Lasten der Mieterschaft abgeändert werden darf.

### **Wann ist die vorzeitig kündende Mieterschaft aus dem Mietvertrag befreit?**

Das Gesetz ist hier eindeutig: Die vorzeitig kündende Mieterschaft muss einen solventen und zumutbaren Nachmieter vorschlagen, der bereit ist, die Wohnung zu den gleichen Bedingungen wie die ausziehende Mieterschaft auf den gewählten Zeitpunkt zu mieten. Ist es zutreffend, wenn ein Vermieter schreibt, dass der ausserterminlich kündende Mieter erst dann aus dem Mietvertrag befreit ist, sobald mit dem Nachmieter ein neuer Vertrag abgeschlossen worden ist? Nein, diese Angabe ist eindeutig falsch. Die ausserterminlich kündende Mieterschaft muss einzig ein Bewerbungsformular an die Vermieterschaft einreichen, das die vollständigen Angaben des Nachmietinteressenten enthält.

Auf der Homepage des Schweizerischen MieterInnenverbandes [http://www.mieterverband.ch/smv\\_mubrief\\_kuend\\_ve.0.html](http://www.mieterverband.ch/smv_mubrief_kuend_ve.0.html) sind sowohl die notwendigen Musterbriefe als auch eine Vorlage für das Bewerbungsformular zu finden.