

T  
H  
E  
M  
E  
N  
B  
L  
A  
T  
T

11/09

# Die einseitige Auflösung des Mietverhältnisses seitens der Ver- mieterschaft

## Teil 1

---

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

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

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN  
STÖCKWERKEIGENTUM-CONSULTING  
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG  
HANDEL  
RECHTSBERATUNG



## Kündigungsarten

### 1. Die ordentliche Kündigung

Im Falle eines unbefristeten Mietverhältnisses können die Parteien grundsätzlich frei kündigen. Dabei sind folgende Fristen und Termine einzuhalten.

#### Kündigungsfristen:

- für Geschäftsräume: sechs Monate (Art. 266d OR)
- für Wohnräume: drei Monate (Art. 266c OR)
- für möblierte Zimmer, gesondert vermietet, Einstellhallenplätze oder ähnliche Einrichtungen zwei Wochen (Art. 266e OR)

Die Kündigungsfristen können durch vertragliche Abmachungen verlängert, nicht jedoch verkürzt werden.

#### Kündigungstermine:

Haben die Parteien nichts vereinbart, so gelten die ortsüblichen Termine. Fehlt ein Ortsgebrauch, so gelten folgende gesetzliche Kündigungstermine:

- bei Wohn- und Geschäftsräumen kann auf das Ende einer dreimonatigen Mietdauer gekündigt werden (Art. 266c und 266d OR);
- bei möblierten Zimmern und dergleichen kann auf das Ende einer dreimonatigen Mietdauer gekündigt werden (Art. 266e OR);
- bei anderen unbeweglichen Sachen und den Fahrsbauten kann auf das Ende einer sechsmonatigen Mietdauer gekündigt werden (Art. 266b OR).

Eine Kündigung entfaltet dann ihre Wirkung, wenn die Kündigung direkt der Mieterschaft übergeben oder in den Briefkasten gelegt werden kann. Aus beweistechnischen Gründen sollte eine Kündigung jedoch auf jeden Fall per Einschreiben zugestellt werden.

Hinterlässt der Postbote eine Abholeinladung im Briefkasten, so gilt die Kündigung als zugegangen sobald es dem Empfänger möglich ist, sie auf dem Postamt entgegenzunehmen, soweit ihm zugemutet werden kann, dies sofort zu tun. Im Allgemeinen gilt als Zugang der Kündigung der Tag, an welchem die Sendung auf dem Postamt erstmals abgeholt werden kann.

Wird entweder die Kündigungsfrist oder der Kündigungstermin nicht eingehalten, so gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin (Art. 266a Abs. 2 OR). Dies gilt bei den ausserordentlichen Kündigungen analog.

## Formvorschriften

Bei Wohn- und Geschäftsräumen muss die Vermieterkündigung - auch die ausserordentliche Kündigung - auf einem vom Kanton genehmigten amtlichen Formular erfolgen, welches Auskunft über die Anfechtungs- und Erstreckungsmöglichkeiten der Mieterschaft gibt (Art. 266l Abs. 2 OR)

Dient das Mietobjekt als Wohnung der Familie, muss die Kündigung zudem beiden Ehegatten oder registrierten Partnern separat (in zwei getrennten Schreiben) zugestellt werden, unabhängig davon, ob beide Mieterpartei sind.

Dasselbe gilt für Kündigungsandrohungen gemäss Art. 257d OR und die Ansetzung einer Frist zur Leistung einer Sicherheit im Falle des Konkurses der Mieterschaft gemäss Art. 266h OR. Diese Regelung gilt jedoch nicht für eine Abmahnung betreffend Sorgfalt und Rücksichtnahme nach Art. 257f OR sowie die Mitteilung einer Mietzinserhöhung.

Besteht die Mieterschaft aus mehreren Parteien, so muss die Kündigung an alle Mieter und Mieterinnen gerichtet sein. Die Kündigung kann jedoch auf einem Formular ausgesprochen werden, sofern darauf die Namen aller Mieter und Mieterinnen aufgeführt sind.

Sind die vorerwähnten Formvorschriften nicht erfüllt, so ist eine Kündigung nichtig. Eine Anfechtung erübrigt sich. Die Nichtigkeit der Kündigung kann jederzeit geltend gemacht werden und muss von Amtes wegen in jedem Verfahrensstadum berücksichtigt werden, also auch noch im Rahmen eines Ausweisungsverfahrens.

Chirico & Partner  
Reto Bähler  
Rechtsanwalt  
Bahnhofstrasse 39  
2540 Grenchen  
032 652 10 42

