

Fehlerquellen bei ordentlicher Kündigung durch den Mieter

Die Wohnungssuche ist abgeschlossen und der Mietvertrag für das neue Wunschobjekt unterzeichnet. Die Vorfreude ist gross und die Lust, sofort ins neue Objekt einzuziehen, macht sich breit – wäre da nicht die alte Wohnung, welche erst noch gekündigt werden muss. «Das ist ja nur noch Formsache», denken sich viele. Doch bei der ordentlichen Kündigung bestehen einige Vorschriften, welche nicht ausser Acht gelassen werden dürfen.

Beim Erstellen des Kündigungsschreibens muss der Mieter seinen aktuellen Mietvertrag zur Hand nehmen. Dieser gibt Aufschluss über die geltenden Kündigungsfristen und -termine. Die Kündigungsfrist muss bei Wohnräumen mindestens drei Monate betragen. Je nach Vertrag werden gewisse Kündigungsstermine ausgenommen. Üblicherweise ist der 31. Dezember kein Kündigungstermin. Je nach Wohnort und Verwaltung sind auch nur quartalsweise Kündigungstermine per Ende März, Juni und September vorgesehen.

Das Wissen, welche Termine bei Vertragsunterzeichnung vereinbart wurden, ist für den Mieter von grosser Bedeutung. Bevor er einen neuen Mietvertrag unterzeichnet, muss er dies zwingend abklären. Andernfalls kann es zu bösen Überraschungen wie z. B. Doppelbelastung der Miete kommen. **Wichtig zu wissen ist:** Der Kündigungstermin bezeichnet den effektiven Zeitpunkt des Auszugs aus einer Wohnung und nicht wie oftmals missverstanden den Zeitpunkt, an welchem das Kündigungsschreiben versendet wird. So kann das Kündigungsschreiben zum Beispiel Ende Dezember versendet werden, der Kündigungstermin (Auszugsdatum) wäre dann der 31. März.

Doch auch das Kündigungsschreiben und die fristgerechte Zustellung bergen ihre Tücken. Eine Kündigung bedarf der einfachen Schriftlichkeit und muss jeweils am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen. Massgebend ist nicht der Poststempel, sondern der Zeitpunkt, an dem

der Vermieter Kenntnis von der Kündigung hat bzw. haben könnte. Holt der Vermieter die eingeschriebene Kündigung nicht oder erst verspätet ab, gilt als Faustregel der erste Tag der siebentägigen Abholfrist als Zustellungsdatum. Es muss beachtet werden, dass an einem Sonn- oder staatlich anerkannten Feiertag keine Briefzustellung erfolgt. Weiters werden an einem Samstag keine eingeschriebenen Sendungen zugestellt. Fällt eines dieser Ereignisse auf den letzten Tag des Monats, wird die Kündigung erst am darauffolgenden Werktag zugestellt und ist somit verspätet. Eine Kündigung, die zu spät beim Vermieter eintrifft, ist jedoch nicht einfach nichtig. Die Kündigung gilt in einem solchen Fall automatisch für den nächstmöglichen Kündigungstermin und muss nicht wiederholt werden. Aus Beweisgründen ist es Mietern stark zu empfehlen, die Kündigung immer per Einschreiben zu versenden. Das Kündigungsschreiben muss zudem zwingend von allen im Mietvertrag aufgeführten Mietern unterzeichnet werden. Anderenfalls ist die Kündigung ungültig. Verheiratete

Ehepaare müssen selbst dann die Wohnungskündigung gemeinsam unterzeichnen, wenn nur ein Ehepartner als Mieter im Mietvertrag eingetragen ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Wer sich frühzeitig über die geltenden Kündigungsfristen und Termine informiert und über die wichtigsten Grundsätze Bescheid weiss, spart sich viel Mühe und Kosten. Vor der Unterzeichnung eines neuen Mietvertrags muss sich ein Mieter im Klaren sein, per wann er seine bestehende Wohnung kündigen kann. Bei langen Kündigungsfristen oder wenigen Kündigungsterminen ist die Suche eines Nachmieters allenfalls eine Alternative. Grundsätzlich empfiehlt es sich jedoch, sich an die vertraglichen Abmachungen zu halten. Ein kurzes Gespräch mit dem Vermieter bei Unsicherheiten bezüglich der Kündigung ist zudem in vielerlei Hinsicht hilfreich. So wissen Mieter wie auch Vermieter über die bevorstehende Veränderung Bescheid und können das weitere Vorgehen miteinander besprechen.



Livia Koller
Bewirtschaftung
Immobilien

Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau