

Worauf bei einer Wohnungskündigung achten?

Wie kündigt man die Wohnung?

Eine Wohnungskündigung muss immer schriftlich erfolgen. Im Kündigungsschreiben sollten folgende Punkte ersichtlich sein:

- Ihr Name
- Die Adresse der Mietwohnung
- Bekundung der Wohnungskündigung – eine Begründung muss nicht immer angegeben werden, kann aber empfehlenswert sein
- Der gewünschte Kündigungszeitpunkt
- Handschriftliche Unterschriften sämtlicher Hauptmieter
- Aufforderung an den Vermieter, die Kündigung zu bestätigen

Achtung: Bei Ehepaaren, die zusammen wohnen, müssen beide Personen die Wohnungskündigung unterschreiben, selbst wenn nur eine der beiden den Mietvertrag unterschrieben hat.

Die sicherste Variante: Die Mietwohnung per Einschreiben kündigen

Als Bewohner der Mietwohnung sind Sie dafür verantwortlich, die Kündigung dem Hausbesitzer rechtzeitig zukommen zu lassen. Um kein Risiko einzugehen, sollten Sie die Wohnungskündigung per Einschreiben zustellen. Empfänger erhalten eingeschriebene Briefe nur gegen Unterschrift oder Zustellgenehmigung und die Zustellung gilt als juristisch bewiesen.

Alternativ können Sie die Wohnungskündigung auch persönlich vorbeibringen und sich den Empfang quittieren lassen. Sollten Sie die Kündigung in den Briefkasten einwerfen, ist es vorteilhaft, wenn Zeugen dies bestätigen können.

Wann muss man die Wohnung kündigen?

Bei der Wohnungskündigung müssen Sie unbedingt die Kündigungsfrist, die im Mietvertrag festgehalten ist, berücksichtigen. Die Kündigungsfrist beträgt in der Schweiz immer 3 Monate oder mehr.

Sind keine eigenen Kündigungsstermine genannt, dann gelten die ortsüblichen Kündigungsstermine. Diese können je nach Kanton und Region unterschiedlich sein. Senden Sie die Wohnungskündigung früh genug an Ihren Vermieter. Die Kündigung muss spätestens einen Werktag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen. Entscheidend ist der Zeitpunkt der Zustellung und nicht das Datum des Poststempels.

Ausserterminliche Kündigung

Sie möchten bereits vor dem nächstmöglichen Kündigungsstermin ausziehen? Sie können ausserterminlich kündigen, müssen allerdings dem Vermieter einen zahlungsfähigen und zumutbaren Nachmieter stellen. Der Nachmieter übernimmt den Mietvertrag zu den bestehenden Konditionen und der Vermieter hat 30 Tage zu prüfen, ob der Nachmieter den Mietvertrag erfüllen kann.

Fristlose Kündigung durch den Mieter

Es gibt Fälle, in denen Mieter ihren Mietvertrag fristlos auflösen dürfen. Dies gilt zum Beispiel dann, wenn sich die Wohnung in einem nicht vertragsgemässen Zustand befindet. Funktioniert die Heizung nicht, belagert Ungeziefer die Wohnung oder ist die Wasserqualität unzumutbar, ist der Mieter durchaus dazu berechtigt, das Mietverhältnis aufzulösen.

Ein häufiges Problem hierbei ist allerdings, dass es natürlich nicht für jeden Fall ein Gesetz gibt. Hier ist meist das Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen erforderlich, was zusätzliche Kosten verursacht. Ebenso kann der Hausbesitzer auf einer Frist zur Behebung der Mängel bestehen, wenn er die Kündigung nicht akzeptieren möchte. Haben Sie als Bewohner vor, eine fristlose Kündigung auszusprechen, ist es ratsam, sich im Vorfeld von einem Anwalt beraten zu lassen.

Kündigung bei einem befristeten Mietvertrag

Bei einem befristeten Mietvertrag steht bereits zu Beginn fest, wann Sie ausziehen und es muss keine zusätzliche Kündigung erfolgen. Eine vorzeitige Auflösung eines solchen Mietvertrags ist jedoch weder Ihnen noch dem Hausbesitzer grundlos gestattet.

Kündigung des Mietvertrags nach einem Todesfall

Stirbt der Mieter eines Mietobjekts, endet der Mietvertrag nicht automatisch. Stattdessen geht er von Gesetzes wegen auf die Erben über. Diese müssen das Vertragsverhältnis mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten auf den nächsten, ortsüblichen Kündigungsstermin hin auflösen.