

a) Kündigungsfristen und -termine

Die Kündigungsfrist ist der Zeitraum, der eingehalten werden muss, um die Kündigung auf den Kündigungstermin hin wirksam werden zu lassen. Der Kündigungstermin ist der Zeitpunkt, auf den eine Kündigung wirksam werden kann.

Es gilt die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist. Wo diese fehlt, kommt die gesetzlich festgelegte Mindestkündigungsfrist zur Anwendung. Für Wohnräume beträgt sie 3 Monate (Art. 266c OR), für Geschäftsräume 6 Monate (Art. 266d OR) und für möblierte Zimmer und Einstellplätze 2 Wochen (Art. 266e OR). Eine Verlängerung dieser gesetzlichen Kündigungsfristen im Mietvertrag ist möglich, nicht aber eine Verkürzung. Ebenfalls gilt der vertraglich vereinbarte Kündigungstermin. Ist kein solcher Termin im Mietvertrag festgehalten, gelten die gesetzlichen Termine, d.h. die am Ort der Mietsache üblichen Kündigungstermine.

Die Kündigung muss vor Beginn der Kündigungsfrist zugehen, d.h. das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Mieterschaft eintreffen. Die Kündigung gilt als eingetroffen, wenn sie in den Machtbereich der Mieterschaft übergegangen ist, sei es dass sie der Mieterschaft übergeben oder in ihren Briefkasten gelegt wird. Ob eine Kündigung rechtzeitig erfolgt ist, hängt somit nicht vom Datum des Poststempels ab, sondern vom Zeitpunkt der Zustellung.

Da die Vermieterschaft den Empfang und die rechtzeitige Zustellung der Kündigung zu beweisen hat, empfiehlt es sich grundsätzlich, das Kündigungsformular der Mieterschaft eingeschrieben zuzustellen. Wird die Kündigung eingeschrieben verschickt, gilt sie als zugestellt:

- wenn sie vom Postboten übergeben wird.
- ab dem Zeitpunkt, ab dem erwartet werden kann, dass das Schreiben bei der Post abgeholt wird, nachdem eine Abholungseinladung (gelber Zettel) in den Briefkasten oder das Postfach gelegt worden ist. Im Allgemeinen gilt die Kündigung somit am Folgetag, nachdem die Abholungseinladung in den Briefkasten oder in das Postfach gelegt wird, als zugestellt.
- am letzten Tag der siebentägigen Abholfrist, wenn die Mieterschaft infolge Krankheit, Abwesenheit oder aus beruflichen Gründen verhindert ist, die eingeschriebene Sendung vorher abzuholen.

Wird der Kündigungstermin oder die Kündigungsfrist nicht eingehalten, so wird die Kündigung auf den nächsten vertraglichen oder gesetzlichen Termin wirksam (Art. 266a Abs. 2 OR).

b) Formvorschriften

Sowohl die Vermieterschaft als auch die Mieterschaft hat schriftlich zu kündigen. Die Vermieterschaft muss für die Kündigung das kantonale Formular (Art. 9 VMWG) verwenden (Art. 266I Abs. 2 OR). Die Mieterschaft hingegen kann ohne Formular kündigen (Art. 266I Abs. 1 OR).

Bei verheirateten Paaren und eingetragenen Partnerschaften muss die Vermieterschaft das Kündigungsformular separat (mit zwei getrennten Schreiben) an beide Ehegatten bzw. eingetragene Partner/innen zustellen (Art. 266n OR). Bei mehreren Mietern (z.B. Konkubinat) genügt ein gemeinsames Kündigungsschreiben an alle Mieter.

Sowohl das Kündigungsformular der Vermieterschaft als auch die Kündigung der Mieterschaft muss eigenhändig unterzeichnet sein (Art. 14 Abs. 1 OR). Eine fotokopierte Unterschrift ist ebenso wenig gültig wie eine mittels Telegramm, Telefax, SMS oder E-Mail mitgeteilte Kündigung.

Bei den gesetzlichen Formvorschriften handelt es sich um zwingendes Recht, d.h. die Parteien können nicht gültig darauf verzichten. Die Nichteinhaltung der Formvorschriften hat die Nichtigkeit der Kündigung zur Folge (Art. 266o OR).

c) Begründung

Die Vermieterschaft muss die Kündigung nicht begründen, damit sie gültig ist. Die Mieterschaft kann jedoch im Nachhinein eine Begründung verlangen (Art. 271 Abs. 2 OR).

d) Anfechtung

Die Mieterschaft kann die Kündigung innert 30 Tagen seit Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten, wenn sie gegen die Art. 271 oder 271a OR verstösst. Innert gleicher Frist kann bei der Schlichtungsbehörde die Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt werden (höchstens vier Jahre bei Wohnräumen, sechs Jahre bei Geschäftsräumen [Art. 272b Abs. 1 OR]).