
AUSSERTERMINLICHE KÜNDIGUNG

Merklblatt für den Mieter

Was ist eine ausserterminliche Kündigung?

Wenn Sie als Mieter vorzeitig aus dem Mietobjekt ausziehen wollen und dabei die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist oder Termin (meistens 3 Monate im Voraus auf die bezeichneten Termine) nicht einhalten können.

Wann kann ich ausserterminlich kündigen?

Grundsätzlich jederzeit; nach geltender Rechtspraxis ist eine ausserterminliche Kündigung dem Vermieter jedoch frühzeitig, d.h. **30 Tage vor dem gewünschten Auszugstermin**, bekanntzugeben. Diese Frist kann (entgegenkommenderweise) kürzer sein, wenn sich die Suche eines Mietnachfolgers einfach gestaltet und dem Vermieter innert kurzer Zeit nach der Kündigung bereits Anmeldungen von Mietinteressenten vorliegen. Der neue Mieter muss jedoch auch bereit sein, das Mietobjekt auf den gewünschten Auszugstermin zu übernehmen, er kann dazu nicht verpflichtet werden.

Was sind die Konsequenzen dieser Kündigung?

In Art. 264 OR (Mietrecht) wird folgendes umschrieben:

„Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder –termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen“.

Konkret bedeutet dies, dass der Mieter selbst einen **geeigneten Nachfolgemmieter** suchen muss. Grundsätzlich reicht es, der Verwaltung einen möglichen Nachmieter vorzuschlagen. Falls dieser jedoch den im Mietrecht genannten Kriterien, insbesondere der Zahlungsfähigkeit, nicht gerecht wird, kann der Vermieter einen Nachmieter auch ablehnen. Es ist deshalb ratsam, wenn immer möglich mehrere Nachmieter (**ca. 3**) zu suchen. Somit vermindert sich für den Mieter das Risiko, dass er bei einer Ablehnung seine Suchbemühungen erneut starten muss.

Sobald das **offizielle Anmeldeformular** (komplett ausgefüllt inklusive Beilagen) eines Mietinteressenten bei der Verwaltung eintrifft, fällt diese in der Regel innert 10-14 Tagen einen Entscheid über die Zumutbarkeit des Nachmieters und einen allfälligen Mietvertragsabschluss. Sobald vom Nachmieter ein neuer Mietvertrag unterzeichnet wird, geht die Mietzinshaftung per Mietbeginn auf den neuen Mieter über, d.h. der bisherige Mieter wird aus der **Mietzinshaftung entlassen**.

Die **Verwaltung unterstützt** den Mieter bei seinen Suchbemühungen (z.B. durch Anfragen von Mietinteressenten, event. Insertion). Die Mietzinshaftung läuft aber in jedem Falle so lange weiter, bis ein neuer Mietvertrag unterzeichnet wird. Vom Mieter z.B. mittels Briefform oder telefonisch vorgeschlagene Nachmieter reichen nicht aus, um über die Nachfolge zu entscheiden. Es ist immer notwendig, dass der Verwaltung das korrekt ausgefüllte Anmeldeformular samt Betreuungsauskunft vorliegt.

Über die Berücksichtigung eines Mietinteressenten geben im Übrigen **verschiedene Kriterien** den Ausschlag, welche vom Vormieter nicht beeinflusst werden können (z.B. Eingang der Anmeldungen, Einkommensverhältnisse, Anzahl Personen in der Wohnung, Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs, bestehende Mieterstruktur, Auskünfte/Referenzen).

Es ist in jedem Falle ratsam, die Verwaltung vor der Kündigung über den geplanten Auszug zu informieren.