

## Nachmieter gesucht?

### Ausserterminliche Kündigung der Mietwohnung!

Wer ausserterminlich kündigt, muss einen Nachmieter finden.



Manchmal geht es schnell: Die Traumwohnung ist gefunden, die Entscheidung für einen längeren Aufenthalt im Ausland ist gefallen oder andere unvorhergesehene Faktoren führen dazu, dass man seine Mietwohnung ausserterminlich kündigen muss. Dabei müssen einige Punkte beachtet werden und die Suche nach einem Nachmieter beginnt.



Die Kündigungstermine für die Mietwohnung finden sich in der Regel im Mietvertrag. Sind keine Termine vermerkt, so gelten die ortsüblichen Kündigungstermine.

Kündigen Sie Ihre Wohnung ausserhalb der festgehaltenen Kündigungstermine, dann sind Sie laut Gesetz dazu verpflichtet, dem Vermieter einen Nachmieter vorzuschlagen.



### **Welche Anforderungen muss ein Nachmieter erfüllen?**

Ein Nachmieter muss bereit sein, das Mietobjekt zu denselben Vertragsbedingungen zu übernehmen. Zudem muss er zahlungsfähig und für die Verwaltung zumutbar sein. Wird ein Nachmieter abgelehnt, kann man zur eigenen Absicherung eine schriftliche Begründung der Verwaltung verlangen

### **Bestätigung der Nachmiete**

Ist ein Nachmieter gefunden, sendet die Verwaltung in der Regel eine Bestätigung, dass man aus dem Mietvertrag entlassen ist. Ist dies nicht der Fall, empfiehlt es sich, je nach Dringlichkeit, nach ein bis zwei Wochen nachzufragen und die Bestätigung einzufordern.



## **Ausserterminliche Kündigung – So funktioniert es:**

### **Ausserterminlichen Auszug beim Vermieter ankünden**

Teilen Sie dem Vermieter Ihre ausserterminliche Kündigung unbedingt schriftlich per Einschreiben mit und bewahren Sie sowohl die Postquittung als auch eine Kopie des Schreibens für Ihre Unterlagen auf.

### **Nachmieter suchen und finden**

Auf der sicheren Seite ist man, wenn man dem Vermieter mehr als einen Nachmieter vorschlägt, falls ein Interessent kurzfristig absagt. Am besten lassen Sie sich von jedem Interessenten ein Formular zur Meldung von Nachmietern ausfüllen, damit die Verwaltung eine Auswahl an Nachmietern hat. Dieses Formular erhalten Sie in der Regel von Ihrer Verwaltung oder unter: [www.mietrecht.ch](http://www.mietrecht.ch)

### **Muss der Vermieter den Nachmieter akzeptieren?**

Der Vermieter kann mögliche Nachmieter ablehnen, ist aber selber verpflichtet einen neuen Interessenten zu suchen, wenn er einen zahlungsfähigen und zumutbaren Nachmieter ablehnt.





### Was tun, wenn man keinen Nachmieter findet?

In diesem unglücklichen Fall, ist man als Mieter verpflichtet, die Miete und alle anderen anfallenden Kosten bis zum nächsten regulären Kündigungstermin zu begleichen. Allenfalls lässt der Vermieter aber auch mit sich reden und erlässt einen Teil der Kosten.

Bei Fragen oder Unklarheiten rufen Sie uns an! Wir stehen Ihnen gerne zur Seite: +41 44 810 1515 • ImmoHome AG



Gerne helfen wir Ihnen bei der Suche nach einem geeigneten Nachmieter.



IMMOHOME Raum für Ihre Zukunft

ImmoHome AG • Bergstrasse 11 • CH - 8702 Zollikon ZH  
T: 044 830 1515 • anfrage@immohome.ch • www.immohome.ch

Kompetenzzentrum für Immobilien - seit 1998

## Ortsübliche Kündigungstermine nach Kantonen

|  |   |
|--|---|
| <b>Aargau</b>  | 31. März / 30. Juni /<br>30. September                              |
| <b>Appenzell Innerrhoden</b>                                       | Jedes Monatsende, ausser<br>31. Dezember                            |
| <b>Appenzell Ausserrhoden</b>                                      | Jedes Monatsende, ausser<br>31. Dezember                            |
| <b>Basel-Landschaft</b>  | Jedes Monatsende, ausser<br>31. Dezember                            |
| <b>Basel-Stadt</b>   | Jedes Monatsende, ausser<br>31. Dezember                            |
| <b>Bern</b> (Stadt und Umgebung)<br>unterschiedlich nach Gemeinden | 30. April / 31. Oktober<br>Jedes Monatsende, ausser<br>31. Dezember |
| <b>Freiburg</b>  | 31. März / 30. Juni /<br>30. September /<br>31. Dezember            |
| <b>Genf</b>  | Keine ortsüblichen<br>Kündigungstermine                             |
| <b>Glarus</b>  | Jedes Monatsende  |

**Graubünden**  
unterschiedlich nach Gemeinden  
31. März / (30. Juni) /  
30. September

**Jura**  
unterschiedlich nach Gemeinden  
31. März / 30. Juni /  
30. September /  
31. Dezember  
(oder auf jedes Monatsende)

**Luzern**  
Keine ortsüblichen  
Kündigungstermine

**Neuenburg**  
31. März / 30. Juni /  
30. September

**Nidwalden**  
31. März / 30. Juni /  
30. September

**Obwalden**  
31. März / 30. Juni /  
30. September

**Schaffhausen**  
Jedes Monatsende, ausser  
31. Dezember

**Schwyz**  
Jedes Monatsende, ausser  
31. Dezember

**Solothurn**  
31. März / 30. September

Bezirk Olten-Gösgen  
31. März / 30. Juni /  
30. September

|   |  |
|---|--|
| <b>St. Gallen</b>   | Jedes Monatsende, ausser<br>31. Dezember   |
| <b>Tessin</b> (Lugano und Umgebung)<br>unterschiedlich nach Gemeinden | 29. März / 29. September<br>Keine ortsüblichen<br>Kündigungstermine oder<br>31. März / 30. Juni /<br>30. September |
| <b>Thurgau</b><br>unterschiedlich nach Gemeinden                      | Jedes Monatsende, ausser<br>31. Dezember oder 31. März /<br>30. Juni / 30. September                               |
| <b>Uri</b>  | Jedes Monatsende, ausser<br>31. Dezember   |
| <b>Waadt</b><br>unterschiedlich nach Gemeinden                        | (1. Januar) / 1. April / 1. Juli /<br>1. Oktober   |
| <b>Wallis</b>   | Keine ortsüblichen<br>Kündigungstermine  |
| <b>Zug</b>  | 31. März / (30. Juni) /<br>30. September   |
| <b>Zürich</b> Stadt und Kanton<br>Bezirke                             | 31. März / 30. September<br>31. März / 30. Juni /<br>30. September   |



IMMOHOME Raum für Ihre Zukunft

Immohome AG • Bergstrasse 11 • CH - 8702 Zollikon ZH  
T: 044 830 1515 • anfrage@immohome.ch • www.immohome.ch

Kompetenzzentrum für Immobilien - seit 1998