

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

Kündigung des Mietverhältnisses zufolge Zahlungsrückstand des Mieters

02/14

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG



Bezahlt der Mieter den Mietzins nicht oder nicht pünktlich, so gerät er in Zahlungsrückstand.

Gemäss Art. 257d OR ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter bei Zahlungsrückstand ausserordentlich zu kündigen.

“Ausserordentlich kündigen” bedeutet, dass der Vermieter weder an die gesetzlichen noch an die im Mietvertrag vereinbarten Kündigungsfristen- und termine gebunden ist.

Objekt des Zahlungsverzuges können fällige Mietzinse oder Nebenkosten, aber nicht die Be-treibungskosten sein (Schweizerisches Mietrecht, Kommentar, SVIT, 1991, RN 14ff. zu Art. 257d OR).

Eine Kündigung nach Art. 257d OR ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts auch möglich, wenn die Parteien zwar einen Mietvertrag miteinander abgeschlossen haben, der Mieter aber zur Wohnungsübergabe nicht erschien und in der Folge das Mietobjekt auch nicht bezog (BGE vom 27.03.2001).

Bei einer Kündigung gemäss Art. 257d OR müssen bestimmte Voraussetzung erfüllt sein. Befindet sich ein Mieter mit der Zahlung der Miete im Verzug, so muss ihm der Vermieter schriftlich eine Frist zur Zahlung ansetzen.

Die Frist beträgt mindestens 10 Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.

Eine Abkürzung dieser Fristen ist nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes ausgeschlossen. Die Parteien können aber ohne weiteres längere Fristen vereinbaren und es ist auch dem Vermieter unbenommen, eine längere Nachfrist anzusetzen.

Die Fristansetzung gilt dabei gleichzeitig als Mahnung. Das Schreiben mit der Ansetzung der Frist muss dabei zwingend die Androhung enthalten, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde (Art. 257d Abs. 1 OR).

Der Vermieter hat den von ihm reklamierten Ausstand betragsmässig genau zu beziffern, den Verfalltag zu erwähnen, die Länge der Frist und den Beginn des Fristenlaufes anzugeben und auf die Vorzeitigkeit der allenfalls nachfolgenden Kündigung hinzuweisen (Schweizerisches Mietrecht, Kommentar, SVIT, 1991, RN 26 zu Art. 257d OR).

Die Frist beginnt mit dem Tag zu laufen, an dem der Mieter die Zahlungsaufforderung tatsächlich in Empfang genommen hat. Holt er die eingeschriebene Zusendung nicht innerhalb der 7-tägigen Abholfrist bei der Post ab, so wird dies behandelt, als ob er sie am 7. Tag dieser Postabholfrist in Empfang genommen hätte (NZZ 1993, Gerichtsentscheide Nr. 140).

Für die Fristberechnung ist der Empfangstag, bzw. der letzte Tag der 7-tägigen Abholfrist nicht mitzuzählen.

Handelt es sich bei dem Mietobjekt um eine Familienwohnung, so ist die Fristansetzung separat auch dem Ehegatten des Mieters mitzuteilen. Unterlässt der Vermieter die separate Zustellung, so ist die Kündigung nichtig.

Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- oder Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257 Abs. 2 OR).

Auch bei einer ausserordentlichen Kündigung muss der Vermieter das amtliche Kündigungsformular verwenden und bei einer Familienwohnung das Kündigungsschreiben erneut beiden Ehegatten zustellen.

Kündigt der Vermieter noch bevor die gesetzte Zahlungsfrist abgelaufen ist, so ist die Kündigung nicht automatisch nichtig, sondern muss durch den Mieter innert 30 Tagen angefochten werden (Art. 273 Abs. 1 OR).

Ficht der Mieter die verfrühte Kündigung nicht innert der 30-tägigen Frist an, so wird die Kündigung gültig.

Der Vermieter ist indes, auch nach fruchtlosem Verlauf der Zahlungsfrist, nicht zu einer Kündigung gezwungen, sondern kann weiterhin auf Bezahlung

des Mietzinses beharren. Weiter steht dem Vermieter die Wahl offen, bei Zahlungsrückstand des Mieters statt nach Art. 257d OR vorzugehen, ordentlich, unter Einhaltung der gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungsfristen und -termine, zu kündigen.

Mario Chirico, Rechtsanwalt & Notar
Inhaber der Chirico Immob. DL GmbH
spezialisiert auf Stockwerkeigentum,
Präsident HEV Region Grenchen

