

Merkblatt Zahlungsrückstand

Vorgehen des Vermieters bei Zahlungsrückstand von Mietzins und Nebenkosten nach Art. 257d OR

1 Fristenansetzung

Ist der Mieter oder die Mieterin nach der Übernahme der Mietsache mit Miet- oder Nebenkostenzahlungen im Rückstand, so kann der Vermieter eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen ansetzen unter der Androhung, das Mietverhältnis werde bei unbenützlichem Ablauf der Frist ausserterminlich gekündigt. Bei der Fristansetzung hat der Vermieter den ausstehenden Betrag/Monat zu nennen.

Art. 257d OR

¹Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenützlichem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohnung- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.

²Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

2 Fristenlauf

Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten beträgt die Zahlungsfrist 30 Tage. Eine Abkürzung dieser Frist ist ausgeschlossen. Die Frist beginnt erst mit dem Zugang bzw. Empfang (tatsächlicher Empfang) durch den Mieter.

Wird das Mahnschreiben innert der 7-tägigen (postalischen) Abholfrist nicht dem Mieter zugestellt oder von ihm abgeholt, gilt der letzte Tag dieser Frist als fiktives Zustelldatum. Eine Verlängerung des Postrückbehaltsauftrages ist dabei unbeachtlich.

3 Kündigung

Wenn der Mieter innert der Nachfrist die ausstehende Zahlung nicht geleistet hat, kann der Vermieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats die Wohn- und Geschäftsräume ausserordentlich kündigen. Eine Zahlung nach Ablauf dieser Frist ändert daran nichts. Als Kündigungstermin ist das Ende eines Monats vorgeschrieben.

Die gesetzlichen Kündigungsformalitäten sind auch bei der ausserordentlichen Kündigung infolge Zahlungsrückstandes des Mieters zu beachten. Dies bedeutet, insbesondere das für die Kündigung eines Mietverhältnisses der Vermieter das offizielle Formular verwenden muss.

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

Beispiel

Keine Mietzinszahlung	z. B. bis 5. Mai
Mahnung (mit Zahlungsfrist)	am 6. Mai
Frist beginnt am Tag nach Empfang	8. Mai
Frist läuft	mindestens 30 Tage
Frist endet - keine Zahlung	7. Juni
Kündigung wird versandt am	8. Juni
(Kündigungs-)Frist beginnt am Tag nach Empfang	10. Juni
(Kündigungs-)Frist läuft	mindestens 30 Tage
Frist endet	9. Juli
Zulässiger Kündigungstermin	31. Juli

4 Allgemeine Bemerkungen

Bei einer ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257d OR sind die gesetzlich vorgeschriebenen Formvorschriften genau einzuhalten. Werden diese nicht genau beachtet, führt dies zur Nichtigkeit der Kündigung.