



Ratgeber Recht

AUSSTEHENDE MIETZINSZAHLUNGEN

Darf der Vermieter fristlos kündigen?

Ein Büwo-Leser fragt:

Ich wohne seit drei Jahren in einer Mietwohnung. Nachdem ich aufgrund eines finanziellen Engpasses die letzten beiden Monatsmieten nicht bezahlen konnte, hat mir mein Vermieter eine Frist für die Begleichung der Mietzinse angesetzt und mir mit der Kündigung gedroht. Leider war es mir auch innerhalb dieser Frist nicht möglich, die ausstehenden Mietzinsen zu begleichen. Deshalb hat mir der Vermieter kürzlich die Kündigung auf Ende des nächsten Monats zugestellt, obwohl der Mietvertrag eine Kündigungsfrist von drei Monaten vorsieht. Ist das Vorgehen des Vermieters rechtens? Oder kann ich dagegen vorgehen?

Der Experte antwortet:

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Bei Wohn- und Geschäftsräumen muss diese Zahlungsfrist mindestens 30 Tage betragen. Beahlt 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 (Art. 257d Abs. 1 und 2 OR).

Voraussetzung für eine fristlose Kündigung ist somit zunächst, dass Sie als Mieter einen oder mehrere Mietzinse trotz Fälligkeit nicht bezahlt haben. Dies berechtigt den Vermieter, Ihnen schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen anzusetzen, verbunden mit der Androhung, im Falle der Nichtbezahlung das Mietverhältnis zu kündigen. Die Kündigungsandrohung muss ausdrücklich erfolgen, ansonsten könnte die anschliessende Kündigung unter Umständen unwirksam sein. Erst nach unbenütztem Ablauf der Zahlungsfrist kann eine fristlose Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen auf das Ende eines Monats ausgesprochen werden. Der Vermieter muss dabei das vom Kanton genehmigte Formular verwenden; tut er dies nicht, ist die Kündigung nichtig (Art. 266l Abs. 1 und Art. 266o OR). Hat sich Ihr Vermieter im konkreten Fall an die erwähnten gesetzlichen Vorgaben gehalten, ist dessen Vorgehen nicht zu beanstanden

Zahlungsrückstand schliesst eine Mieterstreckung aus.

Pressebild

und die Kündigung erfolgte wohl rechtmässig. Sie ist mit anderen Worten wirksam und kann durchgesetzt werden. Daran ändert auch nichts, dass der Mietvertrag eine dreimonatige Kündigungsfrist vorsieht. Hierbei handelt es sich um die ordentliche gesetzliche Kündigungsfrist, wohingegen Ihr Vermieter vorliegend von der Möglichkeit einer fristlosen Kündigung Gebrauch gemacht hat.

Zwar räumt das Gesetz dem Mieter das Recht ein, die Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Eine solche Erstreckung ist von Gesetzes wegen jedoch ausdrücklich ausgeschlossen, wenn die Kündigung wie vorliegend wegen Zahlungsrückstand des Mieters ausgesprochen wurde (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR).

Es bleibt Ihnen selbstverständlich unbenommen, die Kündigung bei der hierfür zuständigen Schlichtungsstelle dennoch anzufechten, wobei zu beachten ist, dass dies innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung erfolgen muss (Art. 273 Abs. 1 OR). Angesichts der von Ihnen geschilderten Umstände erachte ich die Erfolgsaussichten einer solchen Anfechtung im vorliegenden Fall allerdings für äusserst gering.



**RONNY PERS IST
RECHTSANWALT UND
ARBEITET BEI KUNZ
SCHMID RECHTSANWÄLTE
UND NOTARE AG.**

DER EXPERTE

Kunz Schmid ist eine Notariats- und Anwaltskanzlei in Chur, die vorwiegend auf wirtschaftsrechtliche Fragen im privaten und öffentlichen Recht ausgerichtet ist. MLaw Ronny Pers arbeitet vorzugsweise im Privatrecht, namentlich im Erbrecht, im Sachenrecht und im allgemeinen Vertragsrecht, insbesondere in den Bereichen des Miet- und Arbeitsrechts, sowie im Strafrecht.

Sponsored Content: Der Inhalt dieses Ratgebers wurde von der Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG zur Verfügung gestellt.