

Wohnungskündigung im Kanton St. Gallen

Ich habe eine Liegenschaft im Kanton St. Gallen, welche ich vermiete. Ich habe einen alleinstehenden Mieter, der schon seit Monaten die Mietzinse nicht mehr bezahlt. Ich möchte ihm kündigen, bin aber nicht sicher, worauf ich genau achten muss. Wie kann ich eine rechtsgültige Wohnungskündigung aufgrund fehlender Mietzinszahlungen im Kanton St. Gallen aussprechen? Was geschieht nach der Kündigung?

Ist ein Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse im Rückstand, so müssen Sie ihm zuerst in einem Brief eine Zahlungsfrist ansetzen und androhen, dass bei unbenützttem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt wird. Die angesetzte Frist muss bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage betragen (Art. 257d Abs. 1 OR). Diese Fristansetzung muss per Einschreiben erfolgen. Schlagen Sie bei dieser Frist noch 10 Tage hinzu, für den Fall, dass der Mieter das Einschreiben nicht abholt. Bei der Fristansetzung müssen Sie als Vermieter den ausstehenden Betrag genau nennen und Sie müssen festhalten, dass Sie ohne eine Zahlung innert dieser gesetzten Frist ausserordentlich kündigen werden. Bezahlt der Mieter innerhalb der gesetzten Frist nicht, können Sie die Wohnung mit einer Frist von 30

Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Eine Zahlung nach Ablauf dieser Frist ändert daran nichts. Sprechen Sie die Kündigung zeitnah aus, denn die 30-tägige Kündigungsfrist beginnt mit Ablauf der Zahlungsfrist zu laufen. Beachten Sie, dass die Wohnungskündigung im Kanton St. Gallen auf dem amtlichen Formular erfolgen muss. Darauf müssen Sie angeben, dass es sich in Ihrem Fall um eine ausserordentliche Kündigung (30 Tage; Zahlungsverzug) und nicht um eine ordentliche Kündigung handelt. Sie finden das Formular auf der Internetseite des Kantons St. Gallen unter der Rubrik «Mietrecht: Mitteilungen des Vermieters», «Formulare», «Mitteilung der Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen». Wichtig ist, dass Sie immer das aktuell gültige Formular verwenden.

Das Formular wurde erst kürzlich, im November 2024, angepasst, nachdem das Kantonsgericht St. Gallen entschieden hat, dass der Mieter wissen muss, ob es sich um eine ausserordentliche oder ordentliche Kündigung handelt.



Selina Grass,
Rechtsanwältin & Notarin

**Küng Rechtsanwälte &
Notare AG | Gossau**
www.kuenglaw-sg.ch