

# Ausserordentliche Kündigung bei Zahlungsrückstand des Mieters

**«Seit sechs Monaten vermiete ich meine Werkstatt an einen Handwerker. Der Mieter bezahlt die Mietzinse immer verspätet oder gar nicht. Wir haben im Mietvertrag eine feste Mietdauer von 3 Jahren vereinbart. Was kann ich tun?»**

Ist der Mieter nach der Übernahme der Geschäftsräume mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Zahlungsrückstand, ist ihm zunächst schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen anzusetzen. Im gleichen Schreiben ist dem Mieter zugleich anzudrohen, dass bei unbenütztem Ablauf der Zahlungsfrist das Mietverhältnis gekündigt werde.

Zum Nachweis der Zustellung des genannten Schreibens empfiehlt es sich, die Postsendung eingeschrieben zu verschicken. Zusätzlich ist eine Kopie des Schreibens und des frankierten Couverts zu erstellen. Die Kopien samt Postquittung sind aufzubewahren.

Sobald die Sendung zugestellt wurde, beginnt die 30-tägige Frist zu laufen. Beahlt der Mieter nicht innert der gesetzten Frist, können Sie als Vermieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Wichtig ist, dass Sie für die

Kündigung von Geschäftsräumen das vom Kanton genehmigte Formular verwenden. Dieses gibt an, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will. Werden die genannten Voraussetzungen nicht eingehalten, ist die Kündigung nichtig und damit unbeachtlich.

Auch die Kündigung ist wiederum eingeschrieben zu verschicken. Auch hier empfiehlt es sich, eine Kopie der Kündigung samt frankiertem Couvert zu erstellen und die Postquittung aufzubewahren. So gelingt Ihnen der Nachweis, dass die Kündigung dem Mieter zugestellt wurde.

Wird einem Mieter das Mietverhältnis gekündigt, so hat er grundsätzlich die Möglichkeit, die Kündigung anzufechten und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen.

Bei einer ausserordentlichen Kündigung infolge Zahlungsrückstands wird eine Anfechtung der Kündigung jedoch in aller Regel aussichtslos sein. Das Ge-

setz schliesst die Möglichkeit einer Erstreckung des Mietverhältnisses bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstands des Mieters sodann explizit aus.

Sollte der Mieter die gemietete Sache nicht pünktlich zurückgeben, können Sie umgehend die Mieterausweisung verlangen.



**Rahel Schilling,  
Rechtsanwältin  
und Notarin**

**Küng Rechtsanwälte &  
Notare AG, Gossau SG**

[www.kuenglaw-sg.ch](http://www.kuenglaw-sg.ch)

8. Oktober 2020  
Rahel Schilling

**KÜNG**  
Rechtsanwälte & Notare