

# Kündigung der Mietwohnung infolge Zahlungsverzugs

«Ich habe meine Eigentumswohnung an ein Ehepaar vermietet. Letzteres bezahlt aber seit zwei Monaten die Miete nicht mehr. Kann ich den Mietvertrag jetzt fristlos kündigen??»

Ein Mietverhältnis mit dem Ehepaar können Sie – falls vertraglich nichts anderes vereinbart ist – ordentlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen. Die Kündigung muss separat an den Ehemann und die Ehefrau erfolgen und hat jeweils zwingend auf dem vom Kanton bewilligten amtlichen Formular zu erfolgen. Sie müssen beachten, dass die Mieter bei einer ordentlichen Kündigung die Möglichkeit besitzen, die Kündigung anzufechten oder die Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen.

Eine fristlose Kündigung wäre vorliegend trotz Nichtbezahlens der Miete nicht zulässig, aber das Gesetz sieht die Möglichkeit einer ausserordentlichen Kündigung durch den Vermieter vor. Eine solche ist möglich, wenn ein Mieter von Wohnräumen mit der Zahlung von fälligen Mietzinsen und Nebenkosten in Rückstand gerät, sofern die nachfolgenden Formalitäten eingehalten werden: Der Vermieter muss dem Mieter zunächst schriftlich eine Zahlungsaufforderung (aus Beweisgründen per

Einschreiben) mit Frist von mindestens 30 Tagen zwecks Bezahlung der Ausstände zusenden und ihm dabei ausdrücklich androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Zahlungsfrist das Mietverhältnis gekündigt werde. Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist von mindestens 30 Tagen ab Zustellung des eingeschriebenen Briefs nicht, so kann der Vermieter unter Verwendung des amtlichen Formulars (aus Beweisgründen ebenfalls per Einschreiben versenden) mit einer weiteren Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Berechnen Sie die Fristen für die Kündigung jeweils grosszügig, d.h. mit immer etwa plus 10 Tagen (für den Fall, dass die per Einschreiben versandte Zahlungsaufforderung erst am letzten Tag der siebentägigen Frist abgeholt oder gar nicht abgeholt wird). Falls hingegen Ihre Mieter innert Frist die Ausstände bezahlen, können Sie Ihnen nicht ausserordentlich kündigen. Sodann ist zu beachten, dass bei einem Ehepaar wie auch bei einer eingetragenen Partnerschaft sowohl die Kündigung als auch die Zahlungsaufforderung

mit Kündigungsandrohung separat beiden Partnern zuzustellen ist.

Bei einer Kündigung infolge Zahlungsrückstands ist eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen. Falls sich die Mieter nach rechtsgültiger Kündigung des Mietverhältnisses weigern, auszuziehen, können Sie ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen beim zuständigen Kreisgericht stellen und dabei die Ausweisung der Mieter verlangen.



**Dr. Martin E. Looser,  
Rechtsanwalt und Notar**

**Küng Rechtsanwälte &  
Notare AG, Gossau**

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

1. April 2019

**KÜNG**  
Rechtsanwälte & Notare