

Mieter zahlen nicht – Kündigung der Familienwohnung

«Ich habe ein kleines Einfamilienhaus geerbt und dieses an einen verheirateten Mann vermietet. Seine Ehefrau hat den Mietvertrag nicht unterzeichnet, wohnt aber mit ihm zusammen in diesem Haus. Der Mieter bezahlt seit fünf Monaten die Miete nicht mehr. Kann ich den Mietvertrag jetzt fristlos kündigen?»

Ein Mietverhältnis können Sie – falls nichts anderes im Mietvertrag vereinbart ist – ordentlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen. Die Kündigung muss separat an den Mieter und deren Ehefrau erfolgen, da es sich hier um eine Familienwohnung handelt, und zwar zwingend auf dem vom Kanton bewilligten amtlichen Formular. Sie müssen beachten, dass der Mieter und seine Ehefrau bei einer ordentlichen Kündigung die Möglichkeit besitzen, die Kündigung anzufechten oder die Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen.

Eine fristlose Kündigung wäre trotz Nichtbezahlens der Miete nicht zulässig. Das Gesetz sieht indessen für solche Fälle 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: Sie müssen 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 wird. Dieses Schreiben müssen Sie auch separat der Ehefrau des Mieters zustellen, auch wenn diese nicht Mieterin ist, da es sich vorliegend um die Familienwohnung handelt. Bezahlt der Mieter den Ausstand innerhalb der gesetzten Frist von mindestens 30 Tagen ab Zustellung des eingeschriebenen Briefs nicht, so können Sie die Wohnung unter Verwendung des amtlichen Formulars mit einer weiteren Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen, und zwar unabhängig davon, welche Kündigungsfrist im Mietvertrag vorgesehen ist. Auch diese Kündigung ist beiden Ehegatten separat zuzustellen. Berechnen Sie die Fristen für die Kündigung jeweils grosszügig, d. h. mit immer etwa plus 10 Tagen nach Ablauf der angesetzten Zahlungsfrist (für den Fall, dass die per

Einschreiben versandte Zahlungsaufforderung erst am letzten Tag der sieben-tägigen Frist abgeholt oder gar nicht abgeholt wird). Bei einer Kündigung infolge Zahlungsrückstands ist eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen. Falls sich der Mieter nach rechtsgültiger Kündigung des Mietverhältnisses weigert, auszuziehen, können Sie ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen beim zuständigen Kreisgericht stellen und dabei die Ausweisung des Mieters verlangen.



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

**Küng Rechtsanwälte &
Notare AG, Gossau**

www.kuenglaw-sg.ch

20. November 2023
Dr. Martin E. Looser