

# Mieter zahlt keine Miete mehr

Ich habe eine Eigentumswohnung, die ich vermiete. Mein Mieter, ein verheiratetes Paar, hat offenbar finanzielle Schwierigkeiten und hat nun die letzte Monatsmiete nicht bezahlt. Auf Anfrage hin vertröstet er mich immer wieder. Ich bin jetzt aber mit meiner Geduld am Ende. Kann ich dem Mieter fristlos kündigen?

Grundsätzlich können Sie ein Mietverhältnis über Wohnräume ordentlich nur unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen. Allenfalls sind ausserdem vertraglich vereinbarte längere Kündigungsfristen oder vereinbarte Kündigungs-termine zu beachten. Die Kündigung muss zwingend auf dem vom Kanton bewilligten amtlichen Formular erfolgen und entfaltet mit dem Zugang beim Mieter ihre Wirkung. Sie müssen weiter beachten, dass ein Mieter grundsätzlich die Möglichkeit hat, die Kündigung anzufechten oder die Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen.

Falls ein Mieter von Wohnräumen mit der Zahlung von fälligen Mietzinsen und Nebenkosten in Rückstand gerät, so sieht das Gesetz eine ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit durch den Vermieter vor. Eine fristlose Kündigung

ist aber nicht möglich. Damit Sie ihrem Mieter infolge Zahlungsrückstandes ausserordentlich kündigen können, müssen Sie bestimmte Formalitäten einhalten. Der Vermieter muss dem Mieter zunächst schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen ansetzen und ihm dabei ausdrücklich androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt wird. Bezahlt der Mieter dann innert der gesetzten Frist nicht, kann der Vermieter unter Verwendung des amtlichen Formulars mit einer weiteren Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Falls der Mieter innert Frist die Miete zahlt, können Sie ihm nicht ausserordentlich kündigen. Aus Beweisgründen empfiehlt es sich, die Zahlungsaufforderung und die Kündigung eingeschrieben zu versenden. Beachten Sie ausserdem, dass die Kündigung an beide Ehe-

partner separat zugestellt werden muss.

Falls Sie die gesetzlich vorgeschriebenen Formalitäten nicht einhalten, ist die ausgesprochene ausserordentliche Kündigung unwirksam. Bei einer Kündigung wegen Zahlungsrückstands kann der Mieter keine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen.



**Florian Weishaupt,  
Rechtsanwalt und Notar**

**Küng Rechtsanwälte &  
Notare AG, Gossau**

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

3. Juni 2019

**KÜNG**

Rechtsanwälte & Notare