

# Säumiger Mieter von Geschäftsräumlichkeiten

**«Ich besitze ein Mehrfamilienhaus mit einem Gewerberaum im Erdgeschoss. Seit einiger Zeit betreibt ein Mieter ein Lebensmittel-Geschäft darin. Seit zwei Monaten ist er mit der Miete in Verzug. Er behauptet immer, er werde in der nächsten Woche alle Ausstände begleichen, aber bislang hat er dies nicht gemacht. Kann ich den Mietvertrag jetzt fristlos kündigen?»**

Das Mietverhältnis über Geschäftsräumlichkeiten mit Ihrem Mieter können Sie – falls nichts anderes vereinbart ist – ordentlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende eines Monats kündigen. Die Kündigung hat auf dem vom Kanton bewilligten amtlichen Formular zu erfolgen. Der Mieter kann diese Kündigung anfechten.

Eine fristlose Kündigung wäre vorliegend unzulässig. Das Mietrecht sieht indessen bei Zahlungsrückstand des Mieters die Möglichkeit einer ausserordentlichen Kündigung durch den Vermieter vor, sofern die nachfolgenden Formalitäten eingehalten werden: Der Vermieter muss dem Mieter zunächst schriftlich eine Zahlungsaufforderung (aus Beweisgründen per Einschreiben) mit einer Frist von mindestens 30 Tagen seit Erhalt dieses Schreibens zusenden und dabei aufführen, wie hoch der Mietausstand (also in Ihrem Fall die zwei ausstehenden Mietzinse) ist. Gleichzeitig muss der Vermieter ausdrücklich androhen, dass das

Mietverhältnis bei nicht vollständiger Bezahlung des Ausstandes innert 30 Tagen ausserordentlich mit einer weiteren Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gekündigt werde.

Falls Ihr Mieter innert Zahlungsfrist den Ausstand bezahlt, können Sie ihm nicht ausserordentlich kündigen. Bezahlte der Mieter hingegen innert Frist den Ausstand nicht oder nicht vollständig, so können Sie das Mietverhältnis unter Verwendung des amtlichen Formulars (aus Beweisgründen per Einschreiben) mit einer weiteren Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Berechnen Sie die Fristen für die Kündigung grosszügig, d.h., rechnen Sie ein paar Tage als Reserve ein.

Holt Ihr Mieter die Zahlungsaufforderung nicht ab, so gilt sie am 7. Tag der Abholfrist als zugestellt und ab dann läuft die Zahlungsfrist von 30 Tagen. Erst nach Ablauf dieser Zahlungsfrist dürfen Sie dem Mieter kündigen, falls er den Ausstand nicht bezahlt hat. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses ist

bei einer ausserordentlichen Kündigung infolge Zahlungsverzugs nicht möglich. Falls sich der Mieter nach rechtsgültiger Kündigung des Mietverhältnisses weigert, auszuziehen, können Sie gerichtlich die Ausweisung des Mieters aus den Geschäftsräumlichkeiten verlangen.



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

**Küng Rechtsanwälte &  
Notare AG, Gossau SG  
Haldenstrasse 10,  
9200 Gossau**

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

8. Juli 2021  
Dr. Martin E. Looser