

Säumiger Mieter – Kündigung der Familienwohnung

«Ich habe meine Eigentumswohnung an einen verheirateten Mann vermietet. Die Ehefrau hat den Mietvertrag nicht unterzeichnet, wohnt aber mit dem Mieter zusammen in dieser Wohnung. Der Mieter bezahlt seit drei Monaten die Miete nicht mehr. Kann ich den Mietvertrag jetzt fristlos kündigen?»»

Ein Mietverhältnis können Sie – falls nichts anderes 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 in solchen Fällen 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 Beweis-

gründen 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. Dieses Schreiben ist auch separat der Ehefrau zuzustellen, auch wenn diese nicht Mieterin ist, da es sich vorliegend um die Familienwohnung handelt. Beahlt der Mieter den Ausstand innerhalb der gesetzten Frist von mindestens 30 Tagen ab Zustellung des eingeschriebenen Briefs nicht, so kann der Vermieter die Wohnung unter Verwendung des amtlichen Formulars mit einer weiteren Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. 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). Falls der Mieter oder seine

Ehefrau die Ausstände innert Frist vollständig bezahlen, können Sie Ihnen nicht ausserordentlich kündigen.

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 und Notar**

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

www.kuenglaw-sg.ch

19. September 2022
Dr. Martin E. Looser