

# Säumiges Ehepaar als Mieter meiner Eigentumswohnung

«Ich habe meine Eigentumswohnung an ein Ehepaar vermietet. Letzteres bezahlt aber seit 1. Juni 2020 die Miete nicht mehr. Kann ich den Mietvertrag jetzt fristlos kündigen?»

Das Mietverhältnis mit dem Ehepaar können Sie – falls nichts anderes vereinbart ist – ordentlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf Ende eines Monats kündigen. Die Kündigung muss separat an den Ehemann und die Ehefrau erfolgen und sie hat auf dem vom Kanton bewilligten amtlichen Formular zu erfolgen. Die Mieter können diese Kündigung anfechten oder die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen.

Eine fristlose Kündigung wäre unzulässig. Das Mietrecht sieht indessen bei Zahlungsrückstand der Mieter die Möglichkeit einer ausserordentlichen Kündigung durch den Vermieter vor, sofern die nachfolgenden Formalitäten eingehalten werden: Der Vermieter muss beiden Eheleuten zunächst separat je 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 Ausstand ist. Gleichzeitig muss der Vermieter ausdrücklich androhen, dass das Mietverhältnis bei nicht vollständiger Bezah-

lung des Ausstandes innert 30 Tagen ausserordentlich mit einer weiteren Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats gekündigt werde. Zu beachten ist noch, dass die Zahlungsfrist für die ausstehenden Mieten vom 13. März bis 31. Mai 2020 infolge Coronavirus 90 Tage betragen muss.

Falls Ihre Mieter innert Zahlungsfrist den Ausstand bezahlen, können Sie Ihnen nicht ausserordentlich kündigen. Beahlt das Ehepaar 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. Die Kündigung ist wiederum beiden Eheleuten separat zuzusenden. Berechnen Sie die Fristen für die Kündigung grosszügig, d.h., rechnen Sie ein paar Tage als Reserve ein. Holen die Mieter die Zahlungsaufforderung nicht ab, so gilt sie am 7. Tag der Abholfrist als zugestellt und ab dann läuft die Zahlungsfrist von 30 Tagen. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses ist bei einer ausserordentlichen Kündigung

infolge Zahlungsverzugs nicht möglich. Falls sich die Mieter nach rechtsgültiger Kündigung des Mietverhältnisses weigern, auszusiehen, können Sie gerichtlich die Ausweisung der Mieter verlangen.



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

**Küng Rechtsanwälte &  
Notare AG, Gossau SG**

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

XXXXXX 2020

Dr. Martin E. Looser

**KÜNG**

Rechtsanwälte & Notare