

Fristen & Termine – Kündigung bei Zahlungsverzug von Mieter*innen

Dieses Merkblatt behandelt Fristen und Termine im Zusammenhang mit einer Kündigung durch die Vermieterschaft wegen Zahlungsverzug der Mieterschaft.

Voraussetzung

Sind Mieter*innen mit der Zahlung fälliger Mietzinse (oder geschuldeter Nebenkosten) im Rückstand, so kann die Vermieterschaft eine Zahlungsfrist ansetzen und androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt wird. Die angesetzte Frist muss bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage betragen (Art. 257d Abs. 1 OR).

Bei der Fristansetzung hat die Vermieterschaft den ausstehenden Betrag zu nennen und muss auf die Absicht, sonst ausserordentlich zu kündigen, hinweisen.

Bezahlt die Mieterschaft innerhalb der gesetzten Frist nicht, kann die Vermieterschaft die Wohn- und Geschäftsräume mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Eine Zahlung nach Ablauf dieser Frist ändert daran nichts.

Anfechtung

Mieter*innen können die Kündigung wegen Zahlungsverzug innert 30 Tagen nach Empfang bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten, wenn sie die Kündigung nicht akzeptieren, sei dies, weil die Fristen und Formalitäten nicht eingehalten sind oder weil die Kündigung unverhältnismässig ist. Die Anfechtungsfrist beginnt am Tag nach dem Empfang der Kündigung zu laufen. Kann eine Mieterin beispielsweise eine per Einschreiben zugestellte Kündigung gemäss Abholchein der Post erstmals am 7. Juli abholen, so beginnt die 30-tägige Frist am 8. Juli, auch wenn die Kündigung erst später abgeholt wird.

Wer auf Nummer sicher gehen oder überhaupt nicht zählen will, schickt die Anfechtung spätestens innert 20 Tagen nach der Abholung der Mitteilung an die Schlichtungsstelle für Mietsachen. Siehe auch Frist, Anfechtung und Eingaben an die Schlichtungsstelle im Merkblatt «Fristen und Termine im Mietrecht».

Beispiel

Keine Mietzinszahlung	z.B. bis 5. Mai
Mahnung (mit Zahlungsfrist)	am 6. Mai
Frist beginnt bei Abholung	7. Mai
Frist läuft	mindestens 30 T.
Frist endet – keine Zahlung	6. Juni
Kündigung wird versandt am	7. Juni
(Kündigungs-)Frist beginnt	8. Juni
(Kündigungs-)Frist läuft	mindestens 30 T.
Frist würde an sich enden	8. Juli
Zulässiger Kündigungstermin erst	31. Juli

Hotline des Mieterinnen- und Mieterverbands

0900 900800

CHF 4.40/Min.

werktags von 9–12:30 Uhr,

montags von 9–15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte Jurist*innen