

Fristen und Termine:

## Ausserordentliche Kündigung: Zahlungsverzug

Es wird unterschieden zwischen ordentlichen Kündigungen und ausserordentlichen Kündigungen, bei denen immer eine besondere Voraussetzung vorliegen muss. Dieses Merkblatt behandelt Fristen und Termine im Zusammenhang mit Kündigung durch den Vermieter wegen Zahlungsverzug des Mieters.

### Voraussetzung

Ist die Mieterschaft mit der Zahlung fälliger Mietzinse (oder Nebenkosten) im Rückstand, so kann ihr der Vermieter eine Zahlungsfrist ansetzen und ihm androhen, dass bei ungenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt wird. Die angesetzte Frist muss bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage betragen (Art. 257d Abs. 1 OR<sup>1</sup>).

Bei der Begründung der Fristansetzung hat der Vermieter den ausstehenden Betrag richtig zu nennen und auf die Vorzeitigkeit der allenfalls folgenden Kündigung hinzuweisen (SVIT-Komm. S. 155).

Bezahlt die Mieterschaft innerhalb der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter 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.

**BEISPIEL**

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

### Anfechtung

Die Mieterschaft kann die Kündigung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten, wenn der Vermieter Formfehler gemacht oder die Fristen nicht eingehalten hat.

<sup>1</sup> **Art. 257d OR**

<sup>1</sup> Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.

<sup>2</sup> Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

Hotline des Schweizerischen  
Mieterinnen- und Mieterverbands  
0900 900800  
CHF 3.70/Min. für Anrufe vom Festnetz  
täglich von 09.00 bis 15.00 Uhr  
Rechtsauskünfte durch  
spezialisierte Juristinnen und Juristen

**Weitergehende  
schriftliche Unterlagen**

**Ratgeber:**  
"Mietrecht für Mieterinnen und Mieter",  
Buch von Peter Macher und Jakob  
Trümpy, 252 Seiten, Fr. 28.- (Mitglieder  
Fr. 20.-) plus Porto und Verpackung

**Bestellungen:**  
Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband,  
Postfach, 8026 Zürich  
Fax 043 243 40 41  
Tel. 043 243 40 40  
E-Mail : info@mieterverband.ch  
www.mieterverband.ch