

## Fristen &amp; Termine

## Kündigung bei Zahlungsverzug des Mieters

**Dieses Merkblatt behandelt Fristen und Termine im Zusammenhang mit einer Kündigung durch den Vermieter wegen Zahlungsverzug des Mieters.**

### Voraussetzung

Ist der Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse (oder geschuldeter Nebenkosten) im Rückstand, so kann der Vermieter 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 der Vermieter den ausstehenden Betrag zu nennen und muss auf die Absicht, sonst ausserordentlich zu kündigen, hinweisen.

Bezahlt der Mieter 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 würde an sich enden	8. Juli
Zulässiger Kündigungstermin erst	31. Juli

### Anfechtung

Der Mieter kann die Kündigung wegen Zahlungsverzug innert **30 Tagen** nach Empfang bei der zuständigen Schlichtungsbehörde anfechten, wenn er die Kündigung nicht akzeptiert, 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. Wer auf Nummer Sicher gehen oder überhaupt nicht zählen will, schickt die Anfechtung spätestens innert **20 Tagen** ab Abholung der Mitteilung an die Schlichtungsstelle für Mietsachen. Siehe auch Frist Anfechtung und Eingaben an die Schlichtungsstelle auf S.4 im Merkblatt *Fristen und Termine im Mietrecht*. (März 2015)

#### Für Mitglieder:

Rechtsberatung, Unterstützung bei der Wohnungsübergabe, Mängelberatung, anwaltliche Vertretung

#### Nähere Informationen:

[www.mieterverband.ch](http://www.mieterverband.ch) – scrollen

Sie ganz nach unten und wählen Sie Ihren Kanton

#### Für alle:

Hotline des MV Deutschschweiz

**0900 900800**

Fr. 4.40/Min. für Anrufe vom Festnetz

Werktags 9:00–12:30 Uhr,

montags bis 15:00 Uhr

Rechtsauskünfte durch spezialisierte

Juristinnen und Juristen