

Mietrecht

Ausserordentliche Kündigung wegen Verzug der Mietzinszahlung

Hauptpflicht des Mieters

Dessen Hauptpflicht besteht darin, den Mietzins sowie die Nebenkosten zu bezahlen.

Vorgehen des Vermieters bei Zahlungsverzug

1. Androhung der Kündigung

Wenn der Mieter mit der Bezahlung in Rückstand ist, so kann der Vermieter diesem eine Frist für die Zahlung von mindestens 30 Tagen setzen und ihm androhen, dass er bei Nichtbezahlung das Mietverhältnis nach Ablauf der Frist kündigt.

Wem muss diese Kündigungsandrohung geschickt werden

Zuerst einmal natürlich dem Mieter. Falls der Mieter verheiratet ist oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebt, ist die Androhung der Kündigung in

einem separaten Schreiben ebenfalls dem Partner zuzustellen.

2. Kündigung des Mietvertrages

Bleibt die Zahlung trotz Kündigungsandrohung aus, so kann der Vermieter den Vertrag mit einer Frist von weiteren 30 Tagen auf das Monatsende künden.

Form der Kündigung

Für die Kündigung muss der Vermieter das amtliche Formular verwenden.

Wem muss die Kündigung geschickt werden

Dem Mieter sowie dessen Ehegatten oder eingetragenen Partner muss das Formular separat zugestellt werden.

Kann der Mieter Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen

Nein, einer Erstreckung des Mietverhältnisses ist bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausgeschlossen.

Mit der Nichtbezahlung ist nicht zu spassen

Folglich ist mit der Nichtbezahlung von Mietzinsen und Nebenkosten nicht zu spassen: Man riskiert, dass man die Kündigung erhält.

Dabei spielt es keine Rolle, wie hoch die nicht bezahlte Summe beträgt und wie lange man schon Mieter ist.

Rechtsprechung des Bundesgerichts

In diesem Zusammenhang hat das Bundesgericht in einem Entscheid vom 19. November 2014 entschieden, dass eine Kündigung zulässig ist, wenn „bloss“ Nebenkosten von Fr. 165.– nicht bezahlt wurden (Urteil 4A_271/214 vom 19.11.14).

Zur Begründung führt das Bundesgericht aus, ein solcher Betrag könne nicht als unbedeutend angesehen werden, denn sonst gebe man dem Mieter die Möglichkeit, bei geringen Beträgen allgemein keine Zahlungsfrist einzuhalten .

Hauptpflicht gilt unabhängig von den konkreten Umständen

Die Hauptpflicht des Mieters gilt folglich unabhängig von den Umständen des Einzelfalles und dürften nicht umgangen werden.

Meilen/Zürich, Januar 2015

Diese Unterlagen wurden mit grosser Sorgfalt erstellt. Trotzdem können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechend wird für allfällige Folgen fehlerhafter Angaben keine juristische Verantwortung oder Haftung übernommen.

Weitere Exemplare des vorliegenden *Gewusst wie* sowie solche zu anderen Themen finden Sie unter <http://www.duribonin.ch>.

Falls Sie eine rechtliche Beratung wünschen oder für Anregungen, Hinweise auf Ergänzungen und Verbesserungsvorschläge stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung: Sie erreichen mich

- via meine Homepage <http://www.duribonin.ch>,
- unter der Emailadresse anwalt@duribonin.ch oder unter
- ☎ 044 923 26 16.

Zu beachten bitte ich Sie, dass ich keine kostenlosen Rechtsauskünfte erteile.