

Merkblatt Umgang mit angedrohten Zahlungsverzugskündigungen

I. Prinzip der ausserordentlichen Kündigung bei Zahlungsrückstand des Mieters

Befindet sich ein Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses in Verzug, kann der Vermieter das Mietverhältnis nach den Regeln von Art. 257d OR ausserordentlich auflösen. Eine solche Zahlungsverzugskündigung hat in zwei Schritten zu erfolgen:

- (1) Zuerst muss der Vermieter dem Mieter eine Frist von 30 Tagen setzen, innert welcher er die Ausstände zu begleichen hat. Zugleich hat er ihm anzudrohen, das Mietverhältnis bei unbenütztem Ablauf zu kündigen (Art. 257d Abs. 1 OR). Betrifft der Zahlungsverzug Mietzinse und Nebenkosten, die zwischen dem 13. März und 31. Mai 2020 fällig werden, und geht er auf behördliche Massnahmen des Bundes zur Bekämpfung des Coronavirus zurück, so beträgt diese Frist vorübergehend 90 Tage (Art. 2 COVID-19-Verordnung Miete und Pacht).

Ab Erhalt der Kündigungsandrohung bleiben dem Mieter also aktuell in den meisten Fällen 90 Tage zur Begleichung ausstehender Mietzinse. (Bestehen Zweifel, welche Frist in Bezug auf eine bestimmte Zahlungsaufforderung anzuwenden ist, sollte rechtliche Hilfe aufgesucht werden.) Wer über genügende finanzielle Mittel verfügt, sollte geltend gemachte Ausstände innert dieser Frist ohne Schuldanerkennung und unter dem Vorbehalt der Rückforderung bzw. Verrechnung begleichen

► Dazu kann unsere „**Vorlage Bezahlen der Miete unter Druck einer angedrohten Zahlungsverzugskündigung**“ verwendet werden.

- (2) **Bezahlt der Mieter innert gesetzter Frist nicht, riskiert er eine Kündigung des Vermieters** mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf das Ende eines Monats (Art. 257d Abs. 2 OR). Ob eine solche Kündigung im jetzigen Kontext rechtens wäre, ist allerdings umstritten. Zahlungsverzugskündigungen sind nur gültig, wenn die Forderungen des Vermieters fällig sind, was im Kontext der Corona-Krise regelmässig nicht gegeben sein dürfte. Bei behördlich geschlossenen Betrieben ist eine vollumfängliche bzw. substantielle Herabsetzung des Mietzinses gerechtfertigt. Dieser Anspruch kann grundsätzlich auch mit einer eigenmächtigen Reduktion des Mietzinses durchgesetzt werden (siehe **Merkblatt Mietzinsherabsetzung infolge behördlich angeordneter Betriebsschliessung**). Ausserdem dürfte es gegen Treu und Glauben verstossen, als Vermieter auf ein Herabsetzungsbegehren mit einer Zahlungsverzugskündigung zu begegnen.

II. Anfechten einer Kündigung des Mietverhältnisses

Gute Gründe sprechen dem Dargelegten zufolge dafür, dass eine Zahlungsverzugskündigung wegen einer eigenmächtigen Herabsetzung des Mietzinses einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhält. Vor diesem Hintergrund sollte sich der Mieter gegen eine solche Kündigung unbedingt zur Wehr setzen und diese **innert 30 Tagen ab Zustellung bei der zuständigen Mietschlichtungsbehörde anfechten** (Art. 273 Abs. 1 OR). Als Zustelldatum gilt der Tag, an dem das Einschreiben erstmals auf der Post abholbereit gewesen ist. Auf entsprechendes Ersuchen hin bestehen über die Anfechtung der Kündigung hinaus gute Chancen auf eine substantielle Erstreckung des Mietverhältnisses von mehreren Jahren (Art. 272 OR). Mieter sollten sich jedoch im Zusammenhang mit der Anfechtung einer Kündigung unbedingt eine juristische Beratungsstelle aufsuchen.