

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Kündigung und Betreuung: Konsequenzen aus Mietzinsrückständen



**Peter Steffen**  
lic. iur.  
Assistent GL

#### Fristlose Kündigung nach Art. 257d OR

Der Verwalter überwacht jeden Monat exakt den Eingang der Mietzinszahlungen. Reagiert der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen auf die am 8. des Folgemonats zugestellte Zahlungserinnerung für den fälligen Mietzins inklusive Nebenkosten nicht, wird ihm spätestens am 18. eine Kündigungsandrohung zugestellt. Zahlt er nicht innert dreissig Tagen nach Erhalt dieser Androhung, kündigt der Vermieter wieder mit einer Frist von dreissig Tagen auf Ende eines Monats.

#### Betreibung des ausstehenden Mietzinses

Zusätzlich zur Kündigung hat der Vermieter den ausstehenden Mietzins einzufordern. Dazu stellt die Verwaltung für die offenen Forderungen ein Betreibungsbegehren spätestens nach Fälligkeit des dritten Mietzinses.

Für die Bearbeitung des Begehrens verlangt das Betreibungsamt vom Gläubiger einen Kostenvorschuss gemäss nachfolgender Aufstellung.

Forderung CHF		Gebühr CHF	
	bis	100.—	17.—
	100.— bis	500.—	30.—
über	500.— bis	1'000.—	50.—
über	1'000.— bis	10'000.—	70.—
über	10'000.— bis	100'000.—	100.—
über	100'000.— bis	1'000'000.—	200.—
über	1'000'000.—		410.—

Darauf stellt das Betreibungsamt dem Schuldner einen Zahlungsbefehl zu mit der Aufforderung innert 20 Tagen seit Zustellung den geforderten Betrag zuzüglich Zins und Betreuungskosten zu bezahlen. Erhebt der Schuldner Rechtsvorschlag wird dem Vermieter in der folgenden Rechtsöffnungsverhandlung aufgrund des unterzeichneten Mietvertrags provisorische Rechtsöffnung gewährt. Erhebt der Schuldner nicht innert 20 Tagen die Aberkennungsklage, kann der Gläubiger die Fortsetzung der Betreuung verlangen.

#### 3 Arten von Betreibungen

##### 3.1 Auf Pfändung (häufigste)

Dem Schuldner werden nur so viele Vermögensgegenstände gepfändet, um damit die Schuld tilgen zu können.

##### 3.2 Auf Konkurs

Das gesamte Vermögen wird beschlagnahmt und versilbert.

##### 3.3 Auf Pfandverwertung

Der Gläubiger ist im Besitz eines Faust- oder Grundpfandes, das dem Schuldner gehört. Dieses führt er nun der Verwertung zu, um damit die Schuld zu tilgen.

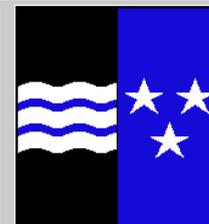
REALIT TREUHAND AG

Ausgabe März 2016



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

# Kündigung und Betreuung: Konsequenzen aus Mietzinsrückständen



## Betreibungsstatistik 2015 des Kantons Aargau

Bezirk	Gesamtzahl			Betreibung auf				Rechtsvorschläge	Pfändungen	Konkurs- androhungen	Verwertungen	Verlustscheine nach		Pfandausfallschein nach Art. 158 SchKG
				ordentliche Betreibung auf Pfändung oder Konkurs	Wechsel- betreibung	Pfandverwertung						Art. 115 SchKG	Art. 149 SchKG	
	Faustpfand	Grundpfand												
	2014	2015	+/-%											
Aarau	18'702	19'125	+2.26%	19'107	0	3	15	1'961	11'720	439	7'250	4'062	4'491	2
Baden	36'313	35'726	-1.62%	35'678	0	7	41	3'465	22'103	762	16'630	4'654	9'909	1
Bremgarten	18'512	18'449	-0.34%	18'401	0	5	43	2'180	12'783	353	8'914	2'660	6'439	8
Brugg	10'789	10'896	+0.99%	10'873	0	5	18	1'163	5'622	195	4'602	1'579	3'183	1
Kulm	15'917	15'086	-5.22%	15'040	0	2	44	1'197	10'381	328	8'166	2'180	4'677	1
Laufenburg	7'245	6'952	-4.04%	6'934	0	1	17	750	3'586	134	3'111	1'365	1'339	0
Lenzburg	15'157	14'826	-2.18%	14'790	0	2	34	2'072	8'936	455	7'262	2'363	4'081	3
Muri	6'970	7'378	+5.85%	7'365	0	2	11	838	4'236	154	3'447	1'260	2'370	1
Rheinfelden	10'109	10'355	+2.43%	10'338	0	4	13	1'089	6'142	292	3'622	1'958	2'540	5
Zofingen	18'350	16'829	-8.29%	16'787	0	1	41	1'877	10'623	322	7'203	3'352	3'896	3
Zurzach	8'617	8'718	+1.17%	8'694	0	2	22	705	6'395	126	4'810	1'585	2'189	0
<b>Total</b>	<b>166'681</b>	<b>164'340</b>	<b>-1.40%</b>	<b>164'007</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>299</b>	<b>17'297</b>	<b>102'527</b>	<b>3'560</b>	<b>75'017</b>	<b>27'018</b>	<b>45'114</b>	<b>25</b>

Aufgeteilt in die elf Bezirke des Kantons Aargau, gibt die Statistik u. a. Auskunft über die Gesamtzahl der Betreibungen im Jahr 2015.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2015 mit insgesamt 164'340 Betreibungsbegehren 2'341 Begehren weniger gestellt. Dies ergibt eine prozentuale Senkung von -1.40 %. Somit entfällt auf fast jeden vierten Kantonseinwohner (649'225 Einwohner; Stand Ende Juni 2015) eine Betreibung.

Bei rund 10.5 % der Betreibungen haben die Schuldner Rechtsvorschlag eingelegt, da sie die Schuld nicht anerkennen wollen. Dadurch ist auch die Betreibung blockiert und der Gläubiger muss den Rechtsvorschlag vor Gericht beseitigen, indem er die Forderungen nachweist.

Aufgrund der Betreibungen wurden bei 102'527 Anträgen (62 % aller Betreibungen) eine Pfändung durchgeführt. Dies bedeutet, dass der Schuldner nicht mehr frei über sein Eigentum verfügen kann. Gepfändet können alle Vermögenswerte werden, welche über dem Existenzminimum liegen.

Insgesamt mussten von den Betreibungsämtern des Kantons Aargau 72'132 Verlustscheine ausgestellt werden, was hohen 44 % der Betreibungen entspricht.

Rund 2.2 % haben eine Konkursandrohung (Antragsstellung auf Konkursbegehren durch Gläubiger vor Gericht) erhalten. Konkurse werden im Schweiz. Handelsamtsblatt und dem Kantonalen Amtsblatt publiziert.

Ihr Anliegen - unsere Unterstützung

Wir sind besorgt, in Ihrem Interesse die Mietzinse, Nebenkosten und sonstigen Forderungen für Ihr Mietobjekt fristgerecht einzufordern, gegebenenfalls über den Rechtsweg. Bei Geschäftsräumen reichen wir beim zuständigen Betreibungsamt das Begehren um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses ein.

Stellen wir fest, dass der/die Schuldner/in (z. B. Rentner/in, langjährige/r Mieter/in) glaubhaft einen kurzfristigen Zahlungseingpass aufzeigen kann, wenden wir auch erfolgreich das Instrument der Zahlungsvereinbarung an.



**realit**

**REALIT TREUHAND AG**  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

**realit**

**REALIT BAUTREUHAND AG**  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

**realit**

**REALIT REVISIONS AG**  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

**REALIT TREUHAND AG**  
Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00  
Fax: 062 885 88 99  
E-Mail: [info@realit.ch](mailto:info@realit.ch)  
Web: [www.realit.ch](http://www.realit.ch)