

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Wenn der Mieter nicht zahlt



Peter Steffen
lic. iur.
Assistent der Geschäftsleitung

Androhung der Kündigung bei Zahlungsverzug

Die meisten Mieter überweisen ihren Mietzins pünktlich und im richtigen Betrag. Daneben gibt es eine stattliche Anzahl von Mietern, die ihrer Pflicht zur rechtzeitigen Mietzinszahlung nicht nachkommen. Damit der Vermieter das Mietobjekt nicht langfristig ohne Mietzinseinnahmen zur Verfügung stellen muss, gibt das Gesetz dem Vermieter in dieser Situation die Möglichkeit, den Mietvertrag kurzfristig aufzulösen. Dabei hat sich der Vermieter an entsprechende Formalitäten zu halten, die bei Nichtbeachtung Anlass zu gerichtlichen Auseinandersetzungen geben.

Juristische Grundlagen

Nach Art. 257 d OR kann der Vermieter dem Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen, der sich nach Übernahme der Sache mit fälligen Mietzinsen oder Nebenkosten im Zahlungsrückstand befindet unter Ansetzung einer Frist von 30 Tagen schriftlich die Kündigung des Mietverhältnisses androhen. Wird auch innert dieser Frist nicht bezahlt, kann er mit einer weiteren Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Ist eine dieser Bedingungen nicht

eingehalten, ist diese Kündigung nicht anfechtbar, sondern völlig unwirksam und muss vom Mieter nicht innert der Frist von 30 Tagen nach Empfang angefochten werden (Art. 273 OR).

Anforderung an die Zahlungsaufforderung

Das Ansetzen der Zahlungsfrist muss schriftlich -mit Vorteil eingeschrieben- erfolgen. Die Frist und auch die Androhung der Kündi-

Mehr als 40 % aller Betreibungen enden im Kanton Aargau mit einem Verlustschein.

gung müssen aus der Aufforderung selbst hervorgehen. Ein Verweis auf Art. 257 d OR genügt nicht.

Fristen und Termine bei Zahlungsverzugskündigungen	
Sachverhalt	Datum/Frist
keine Mietzinszahlung	z.B. bis 9. Mai
Mahnung	am 10. Mai
keine Mietzinszahlung	17. Mai
Kündigungsandrohung auf 31.7. (mit Zahlungsfrist)	18. Mai
Frist beginnt bei Abholung	19. Mai (+ 7 Tage Abholfrist)
Frist läuft	mindestens 30 Tage
Frist endet - keine Zahlung	26. Juni
Kündigung wird versandt am	27. Juni
Kündigungsfrist beginnt	28. Juni
Frist würde an sich enden	28. Juli
Zulässiger Kündigungsfristtermin erst	31. Juli

Fehlt die Kündigungsandrohung, setzt die Aufforderung den säumigen Mieter bloss in Verzug. Die Zahlungsaufforderung muss klar bezeichnen, welcher Mietzins noch ausstehend ist. Eine ge-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe März 2018



www.realit.ch

Wenn der Mieter nicht zahlt

Betreibungsstatistik 2017 des Kantons Aargau

Bezirk	Ausgestellte Zahlungsbe- fehle	Betreibung auf			Rechtsvorschlage	Pfändungen	Konkurs- androhungen	Verwertungen
		ordentliche Betreibung auf Pfändung oder Konkurs	Pfandverwertung					
			Faustpfand	Grundpfand				
2017								
Aarau	19'552	19'503	5	44	1'917	11'715	381	7'607
Baden	38'400	38'348	11	41	3'491	21'991	921	15'390
Bremgarten	18'928	18'885	3	40	2'122	12'437	338	9'892
Brugg	11'069	11'042	4	23	1'323	5'586	190	4'300
Kulm	15'977	15'937	3	37	1'351	10'363	329	8'634
Laufenburg	7'403	7'376	2	25	810	3'666	179	3'340
Lenzburg	15'482	15'447	0	35	2'162	9'593	345	7'969
Muri	7'806	7'785	0	21	717	4'218	233	3'457
Rheinfelden	9'214	9'190	2	22	1'062	5'666	150	3'281
Zofingen	18'018	17'981	2	35	1'899	11'315	368	8'095
Zurzach	9'984	9'957	3	24	903	6'957	198	5'083
Total	171'833	171'451	35	347	17'757	103'507	3'632	77'048

naue Bezifferung ist nicht nötig, jedoch ist erforderlich, dass der geforderte Betrag einwandfrei bestimmbar ist, z.B. mit der Bezeichnung der Monate mit unbezahltem Mietzins. Es ist aber zu wenig klar, wenn einzig der offene Betrag genannt wird ohne dass ersichtlich ist, dass sich hinter dieser Ziffer zwei Bruttomietzinse verstecken, die seit 4 Monaten geschuldet sind. Wenn der Vermieter nur eine bestimmte Summe ohne konkrete Bezeichnung einfordert, so kann der Mieter die Summe nicht zuordnen und die entsprechende Kündigung kann nach Umständen unwirksam sein. Weiter muss die Zahlungsaufforderung eine explizite Kündigungsandrohung enthalten, wobei die Androhung der Fristlosigkeit nicht zwingend ist, aber empfohlen wird.

Missbräuchliche Berufung des Mieters auf die Unwirksamkeit einer Zahlungsverzugskündigung

Wird einem Mieter mit einer zu kurzen Frist die Kündigung angedroht, so kann diese Verkürzung bewirken, dass der grundsätzlich zahlungswillige Mieter seine Bemühungen zur Mittelbeschaffung vorzeitig abbricht. Möglicherweise wären seine Anstrengungen innert korrekter Frist erfolgreich gewesen. Eine Zahlungsaufforderung mit zu kurzer Frist ist nichtig. Doch ist die Berufung auf diesen Mangel rechtsmissbrauch-

lich, wenn feststeht, dass der Mieter den Ausstand selbst innert der korrekten Frist von 30 Tagen nicht beglichen hätte. Ebenfalls missbräuchlich handelt der Mieter, wenn er im Rahmen des Verfahrens behauptet, der Vermieter habe in der Zahlungsaufforderung einen zu hohen Betrag gefordert, aber den anerkannten Betrag nicht fristgemäss überweist.

Zahlungsmoral verschlechtert sich

Die Anzahl der ausgestellten Verlustscheine im Kt. Aargau nimmt sehr stark zu (vgl. Tabelle).

Jahr	Betreibungen	Verlust- scheine	Anteil Verlust- scheine
1915	45'145	2'158	4.8%
1925	47'279	3'224	6.8%
1935	63'763	5'704	8.9%
1945	37'204	2'065	5.6%
1955	59'717	3'524	5.9%
1965	52'369	4'415	8.4%
1975	71'268	7'698	10.8%
1985	86'081	15'259	17.7%
1995	111'425	25'519	22.9%
2005	157'893	50'046	31.7%
2015	164'340	72'132	43.9%
2017	171'451	69'047	40.3%

Durch das akribische Einhalten der gesetzlichen Grundlagen und v.a. durch zweifaches Mahnen pro Mandat von ausstehenden Mietzinsen begrenzt die Realit Treuhand AG dieses Risiko.

Unsere Unterstützung

In Ihrem Interesse fordern wir Ihre Mietzinsen, Nebenkosten und sonstigen Forderungen fristgerecht ein, gegebenenfalls über den Rechtsweg. Bei Auslandsforderungen verweisen wir auf ein professionelles Inkassobüro.



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebaubewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch