

Die Wohnungsmiete

Sofern die Schuldnerin weiterhin in der Wohnung bleiben soll, gehören Schulden beim Wohnungsvermieter zu den dringenden Schulden, weil sonst eine ausserordentliche Kündigung droht.¹ Es muss sofort Kontakt mit dem Wohnungsvermieter aufgenommen und eine Lösung gesucht werden.

1 MieterInnen mit Zahlungsrückständen sind kaum geschützt

Bezahlt die Mieterin ihre Miete und Nebenkosten nicht pünktlich (oder geht sie Konkurs), so verliert sie den Mieterschutz des Obligationenrechts weitgehend. Der Vermieter kann ihr auch während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens oder während der Sperrfrist danach kündigen.

Der kleine Überrest an Einwänden. Wenn der Vermieter wegen Zahlungsrückständen kündigt, so gibt es keine Erstreckung des Mietverhältnisses und ist die Kündigung praktisch unanfechtbar. Die Mieterin kann einzig einwenden,

- es gebe den behaupteten Ausstand gar nicht;
- sie habe den Ausstand innert der gesetzten Frist bezahlt;
- der Vermieter habe formelle Fehler gemacht (er habe die Kündigung nicht ordentlich angedroht, er habe dem Ehegatten nicht mit separater Post gekündigt, er habe die Kündigung nicht auf dem amtlichen Formular mitgeteilt usw.).

Wenn die Mieterin Konkurs geht. Noch schlechter ist die Rechtslage für die Mieterin, wenn sie Konkurs geht. Der Vermieter kann ihr (oder der Konkursverwaltung) schriftlich eine «angemessene» Frist zur Leistung einer Sicherheit für die künftigen Mietzinse setzen. «Angemessen» soll heissen: «zwei bis drei Wochen». Bei Familienwohnungen muss die Frist auch dem Ehemann gesetzt werden. Wird die Sicherheit nicht geleistet, so kann der Vermieter den Vertrag fristlos (!) auflösen.

Vor dem Umzug in eine neue Wohnung. Vernimmt der neue Vermieter vor der Übergabe der neuen Mietwohnung vom Konkurs oder von der fruchtlosen Pfändung der künftigen Mieterin, so kann er die Wohnungsübergabe verweigern, so lange ihm nicht Sicherheit für die künftigen Mieten geleistet wird. Bleibt die Sicherheitsleistung aus, so kann er vom Vertrag zurücktreten.

Die Kautions. Was kann der Vermieter der gegenwärtigen Wohnung tun? Hat die Mieterin eine Kautions geleistet, so kann der Vermieter die Verwertung der Kautions in die Wege leiten. Hierzu braucht er entweder die Zustimmung der Mieterin, einen Entscheid des Gerichts oder der Schlichtungsbehörde oder einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl (d.h. einen Zahlungsbefehl, mit dem er Anspruch auf Fortsetzung der Betreuung hätte).

¹ Ist die Wohnung zu teuer oder lässt sich innert vernünftiger Frist eine Alternative organisieren, so haben die Mietschulden selbstverständlich keine Priorität. Sie werden wie gewöhnliche Schulden behandelt.

Die Schuldnerin kann allerdings nicht verlangen, dass sich der Vermieter mit der Verwertung der Kaution zufriedengibt. Die Kaution soll ihm auch als Sicherheit für Schadenersatzansprüche nach Ablauf der Miete dienen.

2 Bei Zahlungsrückständen droht die vorzeitige Kündigung

Sofern die Mieterin mit der Bezahlung der Miete oder der Nebenkosten (sofern sie gültig verabredet sind, auch Pauschalen und Akontozahlungen) im Rückstand ist, kann ihr der Vermieter eine Frist von mindestens dreissig Tagen zur Nachzahlung setzen und ihr für den Fall, dass sie die Frist ungenutzt verstreichen lässt, schriftlich die vorzeitige Kündigung androhen. Bleibt die Zahlung tatsächlich aus oder kommt sie zu spät, kann der Vermieter unter Beachtung einer weiteren Frist von dreissig Tagen auf das Ende eines Monats kündigen. Diese Art der Kündigung stützt sich direkt auf das Gesetz. Die Kündigung ist möglich unabhängig davon, wie lange der Mietvertrag noch laufen würde.

Art. 257d OR Zahlungsrückstand des Mieters

¹ Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.

² Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

2.1 Der Rückstand der Mieterin

Der Vermieter kann die ausserordentliche Kündigung nur androhen, sofern die Mieterin die Miete oder die Nebenkosten nicht termingerecht bezahlt. Selbst wenn sie nur mit den Verzugszinsen im Verzug ist, komme die ausserordentliche Kündigung in Frage, der Vermieter geht aber das Risiko ein, dass sein Vorgehen als rechtsmissbräuchlich qualifiziert wird, wenn es sich um geringe Beträge handelt.

Die Zahlungen sind dann verspätet, wenn sie erst nach dem Termin beim Vermieter eintreffen (oder gar nicht). Wenn der Vermieter Einzahlungsscheine zur Verfügung stellt, wird die Frist mit der Einzahlung am Postschalter am letzten Tag eingehalten. Beauftragt die Mieterin eine Bank und verpasst diese die rechtzeitige Überweisung, so muss die Mieterin für die Verspätung einstehen.

2.2 Die Nachfrist

Der Vermieter muss die Fristen des Art. 257d OR genau beachten. Er muss die 30-tägige Frist schriftlich setzen und die ausserordentliche Kündigung ausdrücklich androhen. Tut er dies nicht, kann der Vermieter nur auf die vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermine kündigen.

Dora Schäfer hat die beiden letzten Monatsmieten nicht bezahlt. Ihr Vermieter schreibt ihr am 2. Mai einen eingeschriebenen Brief, in dem er sie auffordert, den Ausstand innert dreissig Tagen zu begleichen. "Sofern Sie die rückständigen Mieten bis dahin nicht beglichen haben, werde ich den Mietvertrag mit Ihnen gestützt auf Art. 257d OR auflösen", schreibt der Vermieter. Dora Schäfer holt den Brief am 3. Mai auf der Post ab. Die Zahlungsfrist endet am 2. Juni. Spätestens an diesem Tag muss Dora Schäfers Zahlung dem Vermieter gutgeschrieben werden (oder bei ihm eintreffen). Kommt das Geld nicht, so kann der Vermieter schriftlich frühestens auf den 31. Juli kündigen (wobei die Kündigungserklärung spätestens am 1. Juli bei Dora Schäfer eintreffen muss).

2.3 Separate Formulare an beide Eheleute

Dient die Wohnung der verheirateten Mieterin als Familienwohnung, so muss die Kündigungsandrohung wie die Kündigung selbst mit separater Post auch dem Ehemann zugestellt werden. Nicht erforderlich ist, dass der Postbeamte die Briefe tatsächlich jedem Ehegatten persönlich in die Hand drückt. Der Ehemann kann das Schreiben für seine Frau entgegennehmen – und umgekehrt.

Auch für diese Form der Kündigung muss das amtliche Formular verwendet werden.

3 Die Gerichtspraxis zur ausserordentlichen Kündigung

Wenn die Mieterin gutgläubig den Mietzins hinterlegt hat, ist die ausserordentliche Kündigung selbst dann nicht zulässig, wenn sich herausstellt, dass sie im Unrecht war. Hat sie die Miete bösgläubig hinterlegt, ist die Kündigung gültig.

«Anfechtbar ist eine Kündigung, wenn der Vermieter einen Zahlungsrückstand von CHF 1375, den Mieter um Prüfung desselben bittet und hernach kündigt, obwohl der Ausstand in Tat und Wahrheit nur CHF 286 beträgt»².

Unzulässig kann auch die Kündigung sein, die ausgesprochen wird, nachdem der Mieterin die Einsicht in die Belege verweigert worden ist.

Das Vorgehen nach Art. 257d OR ist ausgeschlossen, wenn es um die Bezahlung einer Kautions geht.

© 2017 Berner Schuldenberatung

² Basler Kommentar Obligationenrecht I, Roger Weber, Art. 257d N 10