

## 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 kündigen. 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). **Wann die Frist von 90 Tagen tatsächlich gilt, kann im Einzelfall allerdings unklar sein**. Diesfalls sollte juristischer Rat eingeholt werden.

Wer über genügende finanzielle Mittel verfügt, sollte geltend gemachte Ausstände innert der gesetzten Frist begleichen und per Einschreiben mitteilen, dass die Zahlung keine Schuldanerkenntnis ist und unter dem Vorbehalt der Rückforderung bzw. späteren Verrechnung erfolgt.

► 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, hängt davon ab, ob der Mietzins aufgrund der behördlichen Schliessung des Betriebs im abgemahnten Umfang überhaupt geschuldet ist oder ein Herabsetzungsanspruch des Mieters besteht. Diese Frage ist umstritten und gerichtlich noch nicht geklärt. Der Anspruch auf Herabsetzung kann – wenn er denn besteht – grundsätzlich auch mit einer eigenmächtigen Reduktion des Mietzinses durchgesetzt werden (siehe „[Merkblatt Mietzinsherabsetzung infolge behördlich angeordneter Betriebsschliessung](#)“).

### II. Anfechten einer Kündigung des Mietverhältnisses

Gute Gründe sprechen dafür, dass eine Zahlungsverzugskündigung wegen einer eigenmächtigen Herabsetzung des Mietzinses einer gerichtlichen Überprüfung derzeit 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. Mieter sollten sich jedoch im Zusammenhang mit der Anfechtung einer Kündigung unbedingt juristischen Rat einholen. Dies insbesondere auch dann, wenn der Vermieter im Zusammenhang mit der Zahlungsverzugskündigung die Ausweisung des Mieters beantragt.