



Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse See-Gaster

Merkblatt Zahlungsrückstand des Mieters/Pächters (Auszug)

Art. 257d / 282 OR

Ist der Mieter / Pächter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse / Pachtzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter / Verpächter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis / Pachtverhältnis gekündigt werde.

Diese Frist beträgt mindestens:

- 30 Tage bei Wohn- und Geschäftsräumen
- 60 Tage bei Pacht (Art. 282 OR)
- 10 Tage bei anderen Objekten

Bezahlt der Mieter / Pächter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter / Verpächter

- bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.
- bei anderen Objekten fristlos kündigen.

Achtung

- Bei Ehegatten muss das Mahnschreiben separat an beide versandt werden (Art. 266n OR)
- Die Zahlungsfrist beginnt ab Erhalt des Mahnschreibens zu laufen. Wird das eingeschriebene Mahnschreiben nicht abgeholt, gilt dieses am siebten Tag als zugestellt.
- für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen ist das amtliche Kündigungsformular zu verwenden. Vermerken Sie den Zusatz "ausserordentliche Kündigung infolge Zahlungsverzug".
Bei Ehegatten ist die Kündigung ebenfalls separat an beide zu versenden (Art. 266n OR).

Werden diese Punkte nicht beachtet, führt dies zu einem Formfehler und die Kündigung ist ungültig.