



Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse Wil

Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse, Marktgasse 58, 9500 Wil

Merkblatt

Zahlungsrückstand des Mieters/Pächters (Auszug) (gilt nicht für landwirtschaftliche Pacht)

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.
- fristlos bei anderen Objekten.

Beispiel für Wohnung

Der geschuldete Betrag von Fr. XX ist innert 30 Tagen zu bezahlen. Ansonsten wird das Mietverhältnis ausserordentlich mit einer 30 – tägigen Frist auf Ende Monat XX gekündigt.

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 siebent Tag als zugestellt.
- Für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen ist das amtliche Kündigungsfomular 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.

Fristenlauf:

Verschickt der Vermieter die Zahlungsaufforderung am 18.1. und die Post legt am 19.1. eine Abholungseinladung ins Fach, beginnt die Abholfrist am 20.1.

Die Sendung gilt, falls sie nicht abgeholt wird, am 26.1. als zugestellt. Die 30-tägige Zahlungsfrist beginnt damit am 27.1.