



Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d OR)

Nach Art. 257 f. OR ist der Mieter verpflichtet, den Mietzins und die vertraglich vereinbarten Nebenkosten an den Vermieter zu zahlen. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, hat der Vermieter gestützt auf Art. 257d OR die Möglichkeit, das Mietverhältnis ausserordentlich zu kündigen.

Dazu hat der Vermieter folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- a) Dem Mieter muss schriftlich eine **Zahlungsfrist** gesetzt werden, bis wann die ausstehenden Mietzinsen und Nebenkosten zu zahlen sind. Die gesetzte Frist muss mindestens 10 Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage dauern. Dieses Schreiben ist dem Mieter und seinem Ehegatten separat zuzustellen.
- b) Aus diesem Schreiben muss für den Mieter ersichtlich sein, welchen **Betrag** er konkret schuldet (am einfachsten ist der Betrag in Franken anzugeben). Zudem muss dem Mieter die ausserordentliche **Kündigung angedroht** werden.
- c) Ist der Mieter nach Ablauf der gesetzten Frist seiner Zahlungspflicht noch nicht nachgekommen, so kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von 30 Tagen, auf Ende eines Monats kündigen. Diese Kündigung muss auf einem amtlichen, vom Kanton genehmigten **Formular** erfolgen.

Sind die Voraussetzungen der ausserordentlichen Kündigung erfüllt, ist die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Art. 272 OR ausgeschlossen.

Verlässt der Mieter das Mietobjekt nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht, so kann der Vermieter beim Kantonsgerichtspräsidium in Trogen AR die Ausweisung des Mieters beantragen. Das Ausweisungsbegehren kann erst **nach** Ablauf der Kündigungsfrist gestellt werden.

Beachte: Der Mieter, der den Mietzins rechtzeitig bei der zuständigen Schlichtungsstelle hinterlegt hat, gerät **nicht** in Zahlungsverzug!