

Mietzins:

Wer nicht zahlt, kriegt Ärger

Mit dem Mietzins ist nicht zu spassen. Wer ihn nicht rechtzeitig bezahlt, kann rasch aus seiner Wohnung fliegen. Wann aber ist er wirklich geschuldet?

Das so genannte «schnelle Mietrecht» ist unerbittlich. Trifft der Mietzins nicht rechtzeitig auf seinem Konto ein, kann der Vermieter kurzfristig kündigen. Dagegen sind alle Rechtsmittel chancenlos und eine Mieterstreckung ausgeschlossen.

Aber gemach: So schnell fliegen Sie als Mieterin oder Mieter nicht aus der Wohnung. Bleibt der Mietzins aus, muss der Vermieter gemäss Art. 257d OR zunächst einmal eine 30-tägige Zahlungsfrist ansetzen und die ausserordentliche Kündigung androhen. Erst wenn Sie innert dieser Frist nicht bezahlt haben, kann er Ihnen definitiv kündigen. Dabei handelt es sich um eine ausserordentliche Kündigung mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats.

WO SIE HILFE FINDEN!

Verstehen Sie beim Mietrecht manchmal Chinesisch? Im **Ratgeber Mietrecht auf mieterverband.ch** bieten wir hilfreiche Erklärungen, Fallbeispiele aus der Praxis sowie Dokumente zum Herunterladen.

Auch wenn Sie den Mietzins immer mal wieder 10 bis 14 Tage zu spät bezahlen, kann Ihnen der Vermieter kündigen. Er muss in diesem Fall jedoch die ordentliche Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten sowie die vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermine einhalten. Man spricht dann von einer Kündigung wegen «schleppendem Zahlenseingang». Eine Mieterstreckung ist in diesem Fall nicht ausgeschlossen, bei notorisch nachlässigen Zahlern, wird die Mietschlichtungsbehörde das Mietverhältnis kaum sehr lange erstrecken.

Gesetz und Wirklichkeit sind zwei Paar Stiefel

Verspätungen bei der Mietzinszahlung können fatale Folgen nach sich ziehen. Entscheidend ist, wann der Mietzins geschuldet ist. Der massgebende Gesetzesartikel (Art. 257c OR) ist etwas irreführend. Er legt fest, der Mietzins sei «am Ende jeden Monats» zu bezahlen. Dies aber nur, wenn nichts anderes vereinbart oder ortsüblich ist, und im Normalfall ist etwas anderes vereinbart. In den meisten Mietverträgen steht, der Mietzins müsse am ersten Tag des Monats beim Vermieter eingegangen sein. In den meisten Gegenden der

Schweiz kann man das als ortsüblich ansehen.

Wenn die Rente zu spät eintrifft

Ein Gross der Mieter muss den Mietzins also zu Beginn jeden Monats bezahlt haben. Manche sind aber unverschuldet nicht dazu in der Lage, etwa weil die Ausgleichskasse die Rente erst nach Monatsbeginn überweist. Eine Lösung für dieses Problem hat der MV Basel gefunden: Bei der Ausarbeitung der neuesten Ausgabe des paritätischen Basler Mietvertrags mit dem Hauseigentümerverband hat er folgende Klausel vereinbart: «Der Mietzins ist im Voraus, spätestens am 6. des laufenden Monats zahlbar.» Eine ähnliche Regelung findet sich in der Vertragsvorlage des Urner Hauseigentümerverbands. Dort wird den Mietern eine Zahlungsfrist bis am 5. des Monats zugestanden.

Späterer Zahlungstermin aufgrund Gewohnheitsrecht

Und wenn Sie Ihren Mietzins trotzdem immer erst am 10. des Monats entrichten, obwohl Sie dies gemäss schriftlichem Mietvertrag oder Ortsgebrauch vor Monatsbeginn getan haben müssten? Wenn der Vermieter deswegen nie reklamiert hat, können Sie grundsätzlich davon ausgehen, dass er damit einverstanden ist. Man spricht in diesem Fall von einer stillschweigenden Vereinbarung, den Zahlungstermin auf den 10. des Monats zu verschieben. Ob im Einzelfall wirklich eine solche stillschweigende Vereinbarung vorliegt, ist jedoch Interpretationssache. Als Mieterin oder Mieter sollten Sie sich deshalb nicht unbedingt darauf verlassen. Wenn Ihnen der Vermieter aber wegen schleppendem Zahlenseingang kündigt und Sie immer am 10. des Monats bezahlt haben, können Sie die Kündigung mit guten Erfolgsaussichten anfechten und sich darauf berufen, man habe den Zahlungstermin stillschweigend verschoben.

Geldschulden sind Bringschuld

Exakt auf den Tag an kommt es, wenn Ihnen der Vermieter gemäss Art. 257d OR eine Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung angesetzt hat. Wenn Sie dann als Mieter auch nur einen Tag zu spät bezahlen, kann er Sie gnadenlos aus der Wohnung werfen. Gemäss Art. 74 OR sind Geldschulden Bringschulden. Sie

müssen also dafür sorgen, dass das Geld am letzten Tag der Frist dem Vermieter zur Verfügung steht. Die Zahlung erst dann in Auftrag zu geben, reicht grundsätzlich nicht, eine Schlaperei vonseiten der Bank geht zu Ihren Lasten. Eine Ausnahme gilt jedoch, wenn Ihnen der Vermieter einen Einzahlungsschein der Post zukommen lassen hat. Dann geht man davon aus, dass er die Post als Zahlstelle bezeichnet hat. In diesem Fall haben Sie Ihre Pflicht rechtzeitig erfüllt, wenn der Mietzins am letzten Tag der Frist bei der Post einbezahlt ist. Auf dem Konto des Vermieters muss er noch nicht gutgeschrieben sein.

Diese Ausnahmeregelung bei Angabe einer Zahlstelle hat schon manchen Mieter vor einer kurzfristigen Kündigung gerettet. Lassen Sie es aber nicht so spitz darauf ankommen! Fristen sollte man wenn immer möglich nicht bis zum letzten Tag ausreizen. Viele mietrechtliche Fristen sind nämlich nicht im Gesetz geregelt, sondern in der Praxis von den Gerichten festgelegt worden. Deshalb ist nie ganz auszuschliessen, dass das Bundesgericht eine vermeintlich feststehende Regelung in einem neuen Entscheid wieder über den Haufen wirft.

Sind die Formalitäten eingehalten?

Auch eine ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs sollten Sie nicht einfach hinnehmen. Ist dem Vermieter nämlich nur ein einziger Formfehler unterlaufen, ist sie nicht gültig. Wenn Sie als Ehepaar in der betreffenden Wohnung leben, muss er beispielsweise sowohl die Fristansetzung als auch die Kündigung beiden Ehepartnern mit separater Post zukommen lassen. Auch bei der Frage, wann die 30-tägige Zahlungsfrist beginnt, sind einige Feinheiten zu beachten. Am besten lassen Sie sich in so einem Fall vom MV beraten und fechten die Kündigung allenfalls an. (07/2015)