

MIETSACHEN

Wenn der Mieter nicht mehr zahlt

Ich habe meine Wohnung an einen alleinstehenden Herrn vermietet. Seit einiger Zeit bezahlt er grundlos die Miete nicht mehr. Gemäss Mietvertrag kann ich die Wohnung nur mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf die ortsüblichen Termine kündigen. Da ich den Kündigungstermin Ende September verpasst habe, wäre dies erst wieder per Ende März 2015 möglich. Gibt es eine Möglichkeit, dass ich den Zahlungsverweigerer schneller aus meiner Wohnung bringe und die Wohnung nicht gratis ein halbes Jahr hergeben muss?

D. aus N.

Das sagt der Fachmann

Leider kommt es häufiger vor, dass Mietzinse nicht bezahlt werden. Das Gesetz bietet Ihnen deshalb die Möglichkeit der ausserordentlichen Kündigung bei Zahlungsverzug gemäss Art. 257d OR, damit Sie den säumigen Mieter nicht bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin kostenlos wohnen lassen müssen.

Sie müssen jedoch den Ablauf des Verfahrens genau einhalten, damit Sie schliesslich zu Ihrem Recht kommen.

Setzen Sie Ihrem Mieter schriftlich eine Zahlungsfrist an, um die fälligen Mieten zu bezahlen. Bei der Miete von Wohnräumen beträgt diese Frist mindestens 30 Tage. Im selben Schreiben müssen Sie dem Mieter auch klar die Kündigung androhen, falls er die ausstehenden Mietzinse nicht innert der ge-

setzten Frist bezahlt. Zudem müssen Sie die unbezahlten Monate und das Total der ausstehenden Mietzinse angeben.

Die 30-tägige Frist beginnt erst am nächsten Tag zu laufen, nachdem Ihr Mieter das Schreiben mit Kündigungsandrohung tatsächlich empfangen hat. Senden Sie den Brief eingeschrieben, so können Sie Beginn und Ende der Frist genau berechnen. Davon abgesehen können Sie später auch beweisen, dass der Brief zugestellt wurde. Hat Ihr Mieter das Einschreiben trotz Aufforderung nicht abgeholt, gilt es am siebten Tag der Abholfrist als zugestellt.

In Ihrem Fall ist der Mieter ein alleinstehender Herr. An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass bei der Zahlungsandrohung an ein Ehepaar beiden Ehegatten eine separate Zahlungsandrohung geschickt werden müsste.

Geht bis am letzten Tag der Frist keine Zahlung bei Ihnen ein, können Sie Ihrem Mieter vorzeitig kündigen. Die Kündigung darf jedoch erst nach dieser Frist ausgesprochen werden, ansonsten wäre sie unwirksam. Ähnlich würde es sich verhalten, wenn Sie nach Ablauf der Zahlungsfrist zu lange mit der Kündigung zuwarten würden. Ihre Kündigung wäre dann anfechtbar.

Sie müssen Ihrem Mieter unbedingt mit dem amtlichen Formular kündigen. Dieses Formular ist im Internet unter www.gl.ch erhältlich. Die Kündigungsfrist beträgt 30 Tage auf Ende eines Kalendermonats. Diese Frist be-



Lic. iur. Balz Bänziger, Rechtsanwalt, Rechtsanwältin Rhyner & Schmidt.

ginnt, anders als bei der Zahlungsaufforderung, in der Regel bereits am Folgetag der Zustellung zu laufen.

Sollte der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist die Wohnung nicht verlassen, können sie in einem verkürzten gerichtlichen Verfahren seine Ausweisung verlangen. Im Kanton Glarus geht dieses Verfahren erfahrungsgemäss schnell über die Bühne.

Da die Fristen und Formalitäten genau eingehalten werden müssen, empfehle ich Ihnen, gegebenenfalls einen Experten beizuziehen.

Die «Glarner Woche»-Experten geben Rat und bieten Hilfe in den Bereichen Garten, Tiere, Ernährung, Recht, Finanzen, Leben und Gesundheit: Senden Sie uns Ihre Fragen – auch anonym: Ratgeber, «Glarner Woche», Zwinglistrasse 6, 8750 Glarus; redaktion@glarnerwoche.ch

ANZEIGE

Info-Abende
zur Pensionierungs-
planung
Jetzt anmelden:
www.glkb.ch

Sonja und Franz Leupi,
Obstalden

Für ein starkes Glarnerland.

Wir planen mit Ihnen
die Pensionierung.



**Glarner
Kantonalbank**

Gemeinsam wachsen.