
Checkliste: Ausserordentliche Kündigung nach OR 257d

1. Hat der Mieter das Mietobjekt übernommen?

2. Sind Mietzinse und/oder Nebenkosten (Akonto- oder Pauschalzahlungen resp. Saldo der Nebenkostenabrechnung) fällig?

- a. Verzugszins von 5 % kann zusätzlich geltend gemacht werden
- b. nicht Betreuungskosten
- c. nicht Sicherheitsleistungen
- d. nicht Schadenersatzansprüche

3. Ist der Mieter mit der Bezahlung im Rückstand?

4. Wurde eine korrekte Zahlungsfrist verbunden mit Kündigungsandrohung angesetzt (vgl. Musterschreiben)?

- a. schriftlich (inkl. eigenhändige Unterschrift)
- b. bei Familienwohnungen separat an beide Ehegatten
- c. Nennung des ausstehenden Mietzinses resp. Nebenkosten
- d. Nennung der Zahlungsfrist
 - i. bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage
 - ii. übrige Mietverträge mindestens 10 Tage
 - iii. längere Frist ist zulässig
- e. Kündigungsandrohung
 - i. Hinweis, dass bei ausbleibender Zahlung das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt wird

5. Ist die Zahlungsfrist abgelaufen?

- a. läuft ab tatsächlichen Empfang des Schreibens (bei eingeschriebenen Sendungen: Nachweis mittels „Track and Trace“ der Schweizerischen Post)
- b. wird die Mitteilung innert der 7-tägigen Abholungsfrist nicht abgeholt, gilt der letzte Tag als fiktives Zustellungsdatum
- c. Empfangstag resp. letzter Tag der Abholungsfrist ist bei der Fristberechnung nicht mitzuzählen
- d. fällt der letzte Tag der Frist auf einen Samstag, Sonntag oder anderen Feiertag, gilt der nächstfolgende Werktag als letzter Tag der Frist

6. Aussprechen der ausserordentlichen Kündigung:

- a. Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen kann mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen
 - i. Kündigung hat auf dem amtlichen Formular zu erfolgen
 - ii. bei Kündigung einer Familienwohnung: Zustellung an beide Ehegatten mit separater Post
 - iii. bei Wegzug des Mieters ist Zustellung an letztbekannte Adresse genügend
 - iv. Beispiel: Läuft die Zahlungsfrist am 10. Juni ab, kann der Vermieter am 11. Juni per Ende Juli das Mietverhältnis kündigen.
- b. Vermieter von anderen Sachen kann fristlos kündigen
- c. Besonderheiten:
 - i. wird die Kündigungsfrist resp. -termin nicht eingehalten, gilt die Kündigung trotzdem auf den nächstmöglichen Termin
 - ii. Vermieter kann auch ordentlich (unter Einhaltung der vertraglichen resp. gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine) kündigen.
 - iii. eine gültige Kündigung schliesst die Erstreckung des Mietverhältnisses aus
 - iv. Vermieter kann auch auf die Kündigung verzichten

7. Unwirksamkeit der Kündigung:

- a. bei Fehlen der Voraussetzungen gemäss Ziffer 1 - 5
- b. Kündigung ist unwirksam, d.h. unbeachtlich (sog. Nichtigkeit)
- c. will der Mieter die Unwirksamkeit geltend machen, hat er **nicht** die 30-tägige Frist von OR 273 zu beachten

8. Schadenersatzpflicht des Mieters

- a. der Vermieter soll so gestellt werden, wie wenn der Mietvertrag richtig erfüllt worden wäre (positives Interesse)
- b. Schaden ist somit der Mietzinsausfall bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin des Mieters
- c. Vermieter muss sich ersparte Aufwendungen und Einnahmen aus anderweitigem Gebrauch anrechnen lassen
- d. Vermieter hat eine Schadenminderungspflicht, d.h. er muss sich um die Wiedervermietung bemühen