

DIE WOHNUNGSMIETE

Sofern die Schuldnerin weiterhin in der Wohnung bleiben soll, gehören Schulden beim Wohnungsvermieter zu den dringenden Schulden, weil sonst die Kündigung droht.¹ Es muss sofort Kontakt mit dem Wohnungsvermieter aufgenommen und eine Lösung gesucht werden.

Vor dem Umzug in eine neue Wohnung. Vernimmt der neue Vermieter vor der Übergabe der neuen Mietwohnung vom Konkurs oder von der fruchtlosen Pfändung der künftigen Mieterin, so kann er die Wohnungsübergabe verweigern, so lange ihm nicht Sicherheit für die künftigen Mieten geleistet wird. Bleibt die Sicherheitsleistung aus, so kann er vom Vertrag zurücktreten.

Die Kautions. Was kann der Vermieter der gegenwärtigen Wohnung tun? Hat die Mieterin eine Kautions geleistet, so kann der Vermieter die Verwertung der Kautions in die Wege leiten. Hierzu braucht er entweder die Zustimmung der Mieterin, einen Entscheid des Gerichts oder der Schlichtungsbehörde oder einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl (d.h. einen Zahlungsbefehl, mit dem er Anspruch auf Fortsetzung der Betreuung hätte).

Die Schuldnerin kann allerdings nicht verlangen, dass sich der Vermieter mit der Verwertung der Kautions zufrieden gibt. Die Kautions soll ihm auch als Sicherheit für Schadenersatzansprüche nach Ablauf der Miete dienen.

Vorzeitige Kündigung droht. Sofern die Mieterin mit der Bezahlung der Miete oder der Nebenkosten (sofern sie gültig verabredet sind, auch Pauschalen und Akontozahlungen) im Rückstand ist, kann ihr der Vermieter gemäss Art. 257d OR eine Frist von mindestens dreissig Tagen zur Nachzahlung setzen und ihr für den Fall, dass sie die Frist ungenutzt verstreichen lässt, schriftlich die vorzeitige Kündigung androhen. Bleibt die Zahlung tatsächlich aus oder kommt sie zu spät, kann der Vermieter unter Beachtung einer weiteren Frist von dreissig Tagen auf das Ende eines Monats kündigen.

Schriftliche Androhung der vorzeitigen Kündigung ist nötig. Ohne schriftliche Androhung der vorzeitigen Kündigung kann der Vermieter nur auf die vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsstermine kündigen.

Dora Schäfer hat die beiden letzten Monatsmieten nicht bezahlt. Ihr Vermieter schreibt ihr am 2. Mai einen eingeschriebenen Brief, in dem er sie auffordert, den Ausstand innert dreissig Tagen zu begleichen. "Sofern Sie die rückständigen Mieten bis dahin nicht beglichen haben, werde ich den Mietvertrag mit Ihnen gestützt auf Art. 257d OR auflösen", schreibt der Vermieter. Dora Schäfer holt den Brief am 3. Mai auf der Post ab. Die Zahlungsfrist endet am 2. Juni. Spätestens an diesem Tag muss Dora Schäfers Zahlung dem Vermieter gutgeschrieben werden (oder bei ihm eintreffen). Kommt das Geld nicht, so kann der Vermieter schriftlich frühestens auf den 31. Juli kündigen (wobei die Kündigungserklärung spätestens am 1. Juli bei Dora Schäfer eintreffen muss).

Separate Post an beide Eheleute. Dient die Wohnung der verheirateten Mieterin als Familienwohnung, so muss die Kündigungsandrohung wie die Kündigung selbst mit separater Post auch dem Ehemann zugestellt werden. Nicht erforderlich ist, dass der Postbeamte die Briefe tatsächlich jedem Ehegatten persönlich in die Hand drückt. Der Ehemann kann das Schreiben für seine Frau entgegennehmen – und umgekehrt.

Auf dem Formular. Auch für diese Form der Kündigung muss das amtliche Formular verwendet werden.

Wo keine vorzeitige Kündigung möglich ist. Das Vorgehen nach Art. 257d OR ist ausgeschlossen,

- wenn die Mieterin bloss den Saldo der Nebenkostenabrechnung bestreitet und ihn nicht bezahlt;
- wenn die Mieterin den Saldo der Nebenkostenabrechnung nicht bezahlt, weil der Vermieter ihr keine Einsicht in die Belege geben will;
- wenn es um die Bezahlung einer Kautions geht;

¹ Ist die Wohnung zu teuer oder lässt sich innert vernünftiger Frist eine Alternative organisieren, so haben die Mietschulden selbstverständlich keine Priorität. Sie werden wie gewöhnliche Schulden behandelt.

- wenn die Mieterin die Miete hinterlegt;
- wenn die Mieterin sich auf Verrechnung mit ihren Gegenforderungen berufen kann.

Kaum mehr Mieterschutz. Beahlt die Mieterin ihre Miete und Nebenkosten nicht pünktlich (oder geht sie Konkurs), so verliert sie den Mieterschutz des Obligationenrechts weitgehend. Der Vermieter kann ihr auch während eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens oder während der Sperrfrist danach kündigen.

Der kleine Überrest an Einwänden. Wenn der Vermieter wegen Zahlungsrückständen kündigt, so gibt es keine Erstreckung des Mietverhältnisses und ist die Kündigung praktisch unanfechtbar. Die Mieterin kann einzig einwenden,

- es gebe den behaupteten Ausstand gar nicht;
- sie habe den Ausstand innert der gesetzten Frist bezahlt;
- der Vermieter habe formelle Fehler gemacht (er habe die Kündigung nicht ordentlich angedroht, er habe dem Ehegatten nicht mit separater Post gekündigt, er habe die Kündigung nicht auf dem amtlichen Formular mitgeteilt usw.).

Wenn die Mieterin Konkurs geht. Noch schlechter ist die Rechtslage für die Mieterin, wenn sie Konkurs geht. Der Vermieter kann ihr (oder der Konkursverwaltung) schriftlich eine «angemessene» Frist zur Leistung einer Sicherheit für die künftigen Mietzinse setzen. "Angemessen" soll heissen: "zwei bis drei Wochen". Bei Familienwohnungen muss die Frist auch dem Ehemann gesetzt werden. Wird die Sicherheit nicht geleistet, so kann der Vermieter den Vertrag fristlos (!) auflösen.