

## Probleme mit zahlungsunwilligen oder -unfähigen Mietern



Markus  
Stadelmann,  
Rechtsanwalt  
in Weinfielden

Leider kommt es in der Praxis nur zu oft vor, dass Mieter ihrer Hauptpflicht, nämlich der fristgerechten Bezahlung des Mietzinses, nicht oder nur schleppend nachkommen. Mit dem richtigen formellen Vorgehen kann der Vermieter den finanziellen Schaden jedoch gering halten.

### Vorsicht schon vor Vertragsabschluss

Viele Vermieter verlangen vom Mieter vor Vertragsabschluss einen aktuellen Betreibungsregisterauszug und wiegen sich – wenn dieser keine Einträge enthält – in trügerischer Sicherheit. Die Crux am Betreibungsregisterauszug ist jedoch, dass er nur über allfällige Betreibungen oder Verlustscheine am aktuellen Wohnort, Auskunft gibt und nichts über mögliche frühere Einträge in einem anderen Betreibungskreis aussagt. Es kann deshalb von Vorteil sein, weitere Auskünfte über den Mieter einzuholen (z.B. Einholen von Referenzen etc.).

### Der Mieter zahlt den fälligen Mietzins nicht

Das Gesetz bietet in diesem Fall die Möglichkeit, dem Mieter vorzeitig zu kündigen, damit das Mietobjekt möglichst schnell wieder für einen hoffentlich solventen Neu-

mieter zur Verfügung steht. Eine vorzeitige Kündigung ist dabei schon mit einer Frist von 30 Tagen auf das Ende eines Monats möglich, falls der Mieter zuvor eine 30-tägige Zahlungsfrist mit gleichzeitiger Androhung der Kündigung für den Fall der Nichtzahlung ungenutzt hat verstreichen lassen.

Um bei Ansetzung der Zahlungsfrist bzw. bei der vorzeitigen Kündigung keinen formellen Fehler zu machen, ist es jedoch – gerade für unerfahrene Vermieter – ratsam und letztlich günstiger, frühzeitig einen Anwalt beizuziehen. Dieser kann auch behilflich sein bei betreibungsrechtlichen Schritten gegen den Mieter (inkl. allfällige Geltendmachung eines Retentionsrechts bei Geschäftsräumlichkeiten) sowie bei der richterlichen Ausweisung von Mietern, die trotz abgelaufenem Mietvertrag partout nicht ausziehen wollen. ■