

# Unzuverlässig

**ZAHLUNGSVERZUG BEI GESCHÄFTSRAUMMIETE** Dass Mieter den Mietzins oder die Nebenkosten nicht bezahlen, ist immer wieder Realität. Welche Massnahmen stehen dem Vermieter von Geschäftsräumen bei Zahlungsrückstand zur Verfügung?

TEXT BIGNA GRAUER

Die Frage, die sich viele Vermieter stellen, ist: Was ist zu tun, wenn der Mieter nicht oder nur unzuverlässig zahlt? Wann ist eine Kündigung möglich, und was sollte man hierbei beachten? Der Mietertrag bildet die einzige Einnahmequelle bei einer Immobilie und ist daher insbesondere bei Renditeobjekten von zentraler Bedeutung.

## VOR UND NACH ÜBERNAHME DES MIETOBJEKTS

Ist der Mietantritt noch nicht erfolgt, kann der Vermieter gemäss Art. 107 ff. OR nach Ansetzen einer Nachfrist auf der Vertragserfüllung bestehen oder vom Mietvertrag zurücktreten und Schadenersatz verlangen. Entgegen der gesetzlich vorgesehenen Regelung ist der Mietzins oft im Voraus per Monatsersten zahlbar, sodass der säumige Mieter am zweiten Tag des Monats ohne Mahnung in Verzug gerät. Erhebt der Mieter gegen eine Betreibung des Vermieters Rechtsvorschlag, kann der Vermieter die Forderung gerichtlich einklagen oder bei Vorliegen einer Schuldanererkennung (schriftlicher Mietvertrag) Rechtsöffnung verlangen.

## KÜNDIGUNG

Bei fälligen Mietzinsen oder Nebenkosten kann der Vermieter dem Mieter unter Androhung der Kündigung schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen ansetzen. Bezahlt der Mieter innert Frist nicht, kann der Vermieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf das Ende eines Monats kündigen (Art. 257d OR). Besteht kein Ausstand oder wird ein zu hoher Betrag abgemahnt, ist die darauffolgende ausserordentliche Kündigung unwirksam. Wird gegen den Ausstand Verrechnung erklärt, ist die Kündigung hingegen gültig, falls die Gegenforderung nicht oder nicht im Umfang des Ausstandes besteht.

Sind die Voraussetzungen von Art. 257d OR erfüllt, ist – auch bei Aussprache einer ordentlichen Kündigung – die Erstreckung des Mietverhältnisses von Gesetzes wegen



Der Vermieter hat ein Retentionsrecht an pfändbaren beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Geschäftsräumen befinden.

Foto: Pixelio.de

ausgeschlossen. Verweigert der Mieter die Rückgabe, muss der Vermieter die Räumung mittels gerichtlicher Ausweisung verlangen. Er darf weder Schlösser austauschen noch Strom oder Heizung abstellen.

## RETENTIONSRECHT

Als Besonderheit bei Geschäftsräumen gewährt das Gesetz dem Vermieter maximal für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins sowie für Nebenkosten ein Pfandrecht (Art. 268 OR): Der Vermieter hat ein Retentionsrecht\* an pfändbaren beweglichen Sachen, wie z.B. Waren oder das Mobiliar, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung gehören. Das Retentionsrecht umfasst auch von einem Untermieter eingebrachte Sachen, soweit er seinen Mietzins nicht bezahlt hat. Nicht unter den Retentionsbeschluss fällt hingegen Dritteigentum, von dem der Vermieter wusste oder wissen musste, dass es nicht dem Mieter gehört. Im Übrigen sind Drittansprüche nach Stellung des Verwertungsbegehrens im Widerspruchsverfahren zu klären.

Zur Geltendmachung des Pfandrechts ist beim Betreibungsamt am Ort der Mieträume die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses

zu verlangen. Der Mieter kann die Retention durch Zahlung oder Sicherheitsleistung abwenden, andernfalls das Betreibungsamt ein Verzeichnis über die retinierten Sachen erstellt. Der Mieter darf die Gegenstände zwar weiterhin gebrauchen, aber nicht mehr über sie verfügen. Bei Entfernung retinierter Gegenstände aus den Mieträumen erfolgt eine Rückschaffung von Amtes wegen.

## FRIST DES PFANDRECHTS

Das Retentionsverzeichnis gilt nicht unbefristet: Zur Aufrechterhaltung des Pfandrechts muss der Vermieter innert 10 Tagen seit Zustellung der Retentionsurkunde die Betreibung auf Pfandverwertung einleiten. Erhebt der Mieter Rechtsvorschlag, hat der Vermieter die Forderung innert 10 Tagen gerichtlich durchzusetzen und gleichzeitig den Bestand des Retentionsrechts feststellen zu lassen.

Ohne Rechtsvorschlag kann der Vermieter einen Monat nach Zustellung des Zahlungsbefehls beim Betreibungsamt die Verwertung verlangen. Aus dem Erlös der Pfandgegenstände werden vorab die Kosten des Betreibungsamtes gedeckt, der Rest geht an den Vermieter. Resultiert ein Verlust, erhält der Vermieter einen Pfandausfallschein und kann innert eines Monats das Fortsetzungsbegehren stellen, um die Pfändung oder die Konkurseröffnung zu erwirken. ■

\* Ein dringliches Verwertungsrecht an fremder Sache.

## DIE AUTORIN



Bigna Grauer ist Rechtsanwältin bei Ruoss Vögele Partner in Zürich. Hauptsächlich berät sie Unternehmen und Unternehmer im Gesellschafts-, Vertragsrecht, insbesondere im Arbeits- sowie Mietrecht, und ist zudem prozessierend tätig.