



Die Pflichten des Mieters

Es kommt in der Vermietungspraxis häufig vor, dass der Mieter das Mietobjekt vorzeitig zurückgeben will, ohne sich an die vereinbarten Kündigungsfristen bzw. -termine zu halten. Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache ist allerdings grundsätzlich als vertragswidriges Verhalten des Mieters zu bewerten, weshalb sich dieser nur bei Erfüllung ganz bestimmter Voraussetzungen seiner Verpflichtungen entledigen kann.

Die vorzeitige Rückgabe der Mietsache (bzw. deren Ankündigung durch den Mieter) stellt stets eine Offerte des Mieters zur einvernehmlichen Vertragsauflösung dar. Der Vermieter kann mit dem Mieter eine entsprechende Auflösungsvereinbarung treffen, in welcher festgelegt ist, bis zu welchem Zeitpunkt der Mietzins geschuldet ist. Eine vorzeitige Vertragsauflösung kann für den Vermieter folgende Vorteile haben: Er kann sich einen neuen Mieter suchen, der einen höheren Mietzins bezahlt, und er kann zudem mit der allenfalls notwendigen Sanierung der Mietsache unverzüglich beginnen. Solange der ausziehende Mieter nach Art. 264 OR nicht von seinen mietvertraglichen Verpflichtungen befreit ist, darf der Vermieter nicht über die Mietsache verfügen. Somit ist ihm auch die Durchführung von Sanierungen während dieser Zeit verwehrt. Damit der Mieter bei der vorzeitigen Rückgabe der Mietsache von seinen vertraglichen Verpflichtungen – insbesondere der Weiterzahlung von Mietzins und Nebenkosten – befreit wird, muss dieser folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- vorzeitige Rückgabe der Mietsache
- die Stellung eines zumutbaren und zahlungsfähigen Ersatzmieters, der das Mietverhältnis zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen gewillt ist.

Vorzeitige Rückgabe

Der Mieter hat dem Vermieter anzuzeigen, dass er willens ist, das Mietobjekt auf einen bestimmten Zeitpunkt hin vorzeitig zurückzugeben. Dieser Anzeige haben entsprechende Übergabehandlungen zu folgen (Vereinbarung des Termins zur Wohnungsrückgabe, Schlüsselrückgabe). Eine formgerechte Kündigung, die ohne Beachtung der vertraglichen bzw. gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine ausgesprochen wird, kann nicht als vorzeitige Rückgabe der Mietsache gelten, weil das Gesetz in Art. 266a OR vorsieht, dass derartige Kündigungen auf den nächstmöglichen Termin wirksam werden. Allerdings wird dieser Fall in der Praxis zumeist wie eine vorzeitige Rückgabe behandelt, was dem Mieter zugute kommt.

Zahlungsfähig und zumutbar

Entgegen der weit verbreiteten Auffassung, der Mieter müsse drei Ersatzmieter stellen, ist gemäss Gesetz ein einziger ausreichend, vorausgesetzt, dieser entspricht den gesetzlichen Voraussetzungen. Der Ersatzmieter muss zahlungsfähig sein, d.h. der Vermieter muss die Gewähr haben, dass ihm der Mietzins und die Nebenkosten vollständig zum im Mietvertrag vereinbarten Zeitpunkt bezahlt werden. Liegen gegen den vorgeschlagenen Ersatzmieter mehrfache Beteiligungen verschiedener Gläubiger vor, bestehen gegen ihn Verlustscheine oder ist er aus objektiven Gründen nicht in der Lage, den vereinbarten Mietzins zuzüglich Nebenkosten zu bezahlen (es wird davon ausgegangen, dass in der Regel nicht mehr als



ein Drittel des Einkommens für die Miete aufgewendet werden sollte), ist dieser nicht zahlungsfähig und kann somit vom Vermieter abgelehnt werden. Der Ersatzmieter muss ferner für den Vermieter zumutbar sein, wobei diesbezüglich prinzipiell von einer objektiven Zumutbarkeit auszugehen ist. Der Vermieter darf an den Ersatzmieter nicht höhere bzw. andere Anforderungen als an den bisherigen Hauptmieter stellen. Ob ein Ersatzmieter objektiv gesehen zumutbar ist oder nicht, ist im konkreten Einzelfall anhand des Mietvertrages (Gebrauchszweck) abzuklären. Bei der Abklärung sind dabei auch die Lebensumstände im Mietshaus zu berücksichtigen.

Zu den gleichen Bedingungen

Der Ersatzmieter muss bereit sein, den bestehenden Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, soll doch der Vermieter bei der vorzeitigen Rückgabe nicht schlechter gestellt sein, als wenn der Vertrag vom bisherigen Mieter korrekt erfüllt worden wäre (vgl. BGE 117 II 160). Ist der vorgeschlagene Ersatzmieter dazu nicht bereit oder widerruft er aus Gründen, die nicht der Vermieter zu vertreten hat, seine diesbezügliche Bereitschaft, so ist der bisherige Mieter von seinen vertraglichen Verpflichtungen selbstverständlich nicht befreit. Gleiche Bedingungen sind in erster Linie der Verwendungszweck der Mietsache, der geltende Mietzins und die vereinbarten Nebenkosten sowie vertragliche Mietzinserhöhungsbestimmungen, wie z.B. die Staffelung oder die Indexmiete, wie auch die vertraglichen Bestimmungen betreffend Dauer des Mietverhältnisses. Der Vermieter ist – so hat das Bundesgericht ausdrücklich entschieden – auch dann nicht verpflichtet, einen Ersatzmieter zu akzeptieren, der einen tieferen Mietzins bezahlen will, wenn der bisherige Mieter die Differenz bezahlt (vgl. BGE 117 II 156 ff.).

Kein Zwang zu Vertragsabschluss Der vorzeitig ausziehende Mieter ist also von seinen mietvertraglichen Verpflichtungen befreit, wenn der von ihm vorgeschlagene Ersatzmieter einerseits zahlungsfähig und zumutbar ist und andererseits die Bereitschaft bekundet, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Der Vermieter ist indessen nicht verpflichtet, den vorgeschlagenen Ersatzmieter zu berücksichtigen. Er kann sich ohne weiteres für einen Interessenten seiner Wahl entscheiden. Mit diesem kann er auch vom bisherigen Mietvertrag abweichende Konditionen vereinbaren. Hat der Mieter das Mietverhältnis form-, frist- und termingerech gekündigt, kann sich der Vermieter auf diese Kündigung verlassen und auf den Kündigungstermin hin über das Mietobjekt frei verfügen. Der Mieter könnte nur noch für die verbleibende Zeit bis zum Kündigungstermin einen Ersatzmieter stellen, falls er nach bereits erfolgter Kündigung die Mietsache vorzeitig zurückgeben möchte.

Prüfung des Ersatzmieters

Es ist dem Vermieter zu empfehlen, auf die Mitteilung des Mieters, die Mietsache vorzeitig zurückgeben zu wollen, schriftlich zu reagieren, um diesen auf die Voraussetzungen der vorzeitigen Rückgabe aufmerksam zu machen. Gelingt es dem Mieter nicht, innert angemessener Frist einen Ersatzmieter zu finden, ist der Vermieter gehalten, diesem bei der Suche behilflich zu sein (BGE 119 II 38). Dies als Ausfluss aus der in Art. 264 Abs. 3 OR statuierten Schadenminderungspflicht. Das Bundesgericht hat in einem Entscheid vom 19. August 2002 (vgl. MRA 1/2003 S. 9 ff.) festgehalten, dass diese Schadenminderungspflicht jedoch eingeschränkt werde, indem vom Gesetz ein absichtlicher Verstoss verlangt werde, was zeige, dass nur bewusste und schwerer wiegende Unterlassungen des Vermieters zu einer Reduktion des Mietzinsanspruchs führen könnten. Da der Mieter nach einem vorzeitigem Auszug weiterhin vertraglich gebunden bleibe, sofern er nicht einen tauglichen Ersatzmieter stelle, habe er einen solchen zu suchen und dem Vermieter vorzuschlagen.



Der Vermieter dürfe somit grundsätzlich das Resultat von Suchbemühungen des Mieters abwarten. Er habe erst dann selbst aktiv zu werden, wenn er erkenne, dass der Mieter sich nicht oder ungenügend um die Weitervermietung bemühe. Es gelte jedenfalls der Grundsatz, dass es primär Sache des ausziehenden Mieters sei, einen Ersatzmieter zu suchen. Zur Prüfung des Ersatzmieters sollte dem Vermieter in der Regel ein Zeitraum von 14 Tagen zur Verfügung stehen. Bei komplexen Mietverhältnissen (z.B. Geschäftsmiete) kann eine längere Prüfungsfrist angezeigt sein. Der Mieter hat dem Vermieter die zur Prüfung notwendigen Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Vermieter darf zur Prüfung von Zahlungsfähigkeit und Zumutbarkeit des Ersatzmieters Auskünfte beim Betreibungsamt und bei Drittpersonen einholen. Bezüglich letzteren sollte der Vermieter die Zustimmung des Ersatzmieters einholen (Anmeldeformular für Mietinteressenten). Der ausziehende Mieter hat sich eine allfällige Weigerung des Ersatzmieters zu seinem Nachteil anrechnen zu lassen. Der Vermieter kann vom Mieter zudem verlangen, dass die vorzeitige Rückgabe der Mietsache auf ein Monatsende fällt. Eine vorzeitige Rückgabe beispielsweise auf den 10. oder 15. des Monats muss der Vermieter nicht akzeptieren. Im Falle einer vorzeitigen Wohnungsrückgabe durch den Mieter (die von diesem durch die Rücksendung sämtlicher Schlüssel unter Umständen erzwungen werden kann), hat der Vermieter die Mietsache zu prüfen und allfällige dem Mieter zurechenbare Mängel sofort zu rügen. Zudem sollte der Vermieter in einem auf dem Rückgabeprotokoll anzubringenden Vorbehalt ausdrücklich festhalten, dass die vorzeitige Rücknahme der Mietsache auf ausdrücklichen Wunsch des Mieters erfolge und dessen Verpflichtung zur Weiterzahlung des Mietzinses bis zur Wiedervermietung (längstens bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin) nicht berühre.