

Bauen und Wohnen – Ihr Ratgeber vor Ort



Chirico Immobilien Dienstleistungen GmbH, Bahnhofstrasse 39, 2540 Grenchen, Tel. +41 32 652 10 53, kontakt@chiricoimmobilien.ch, www.chiricoimmobilien.ch

Der Ersatzmieter

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Trennungen, Schicksalsschläge, Krankheit oder ein plötzlicher Arbeitsortwechsel sind häufig der Grund dafür, dass der Mieter ohne Einhaltung von Kündigungsfristen die Wohnung vorzeitig zurückgeben muss. Doch darf dies der Mieter überhaupt? Darf er seinem Nachmieter die Wohnung überlassen oder einem Freund, welcher schon mehrmals betrieben wurde? Welche Pflichten hat der Mieter und was genau hat er dabei zu beachten? Welche Pflichten obliegen dem Vermieter? In dieser Ausgabe informieren wir Sie rund um das Thema des Ersatzmieters. Wir geben Ihnen Antworten zu den häufigsten Fragen.



Was ist mit einer vorzeitigen Rückgabe der Sache gemäss Art. 264 OR bzw. mit einem Ersatzmieter gemeint?

Die vorzeitige Rückgabe der Sache ist keine Kündigung, sondern ein ausdrücklicher Gebrauchsverzicht des Mieters. Dies bedeutet, dass der Mieter die Mietsache zurückgibt, ohne Frist und Termin für die Kündigung einzuhalten. Er wird jedoch gemäss Art. 264 Abs. 1 OR nur unter gewissen Voraussetzungen von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Der Mieter muss dem Vermieter einen zumutbaren und zahlungsfähigen Nachfolger – Ersatzmieter – vorschlagen, welcher bereit ist, den Vertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Kann der Mieter keine den Voraussetzungen entsprechenden Ersatzmieter anbieten, so ist er bis zum nächsten ordentlichen Kündigungsfrist bzw. bis zum vereinbarten Ablauf an den Vertrag gebunden, weshalb eine Rückgabe des Schlüssels bzw. des Mietobjekts nicht per se zum Vertragsende führt.

Wie muss der Mieter die vorzeitige Rückgabe dem Vermieter mitteilen?

Der Mieter muss seinem Vermieter eindeutig und klar mitteilen, dass er das Mietobjekt ohne Einhaltung der vorgesehenen Fristen und Terminen entweder sofort oder auf einen bestimmten Zeitpunkt hin zurückgeben will. «Ich kündige das Mietverhältnis vorzeitig» bedeutet in der Alltagssprache, dass der Mieter die Mietsache im Sinne von Art. 264 OR zurückgeben will. Diese Mitteilung muss nicht begründet werden. Grundsätzlich reicht eine mündliche Erklärung aus. Dennoch ist aus Beweissicherungsgründen die schriftliche Form der Erklärung zu empfehlen (eingeschriebener Brief unter Angabe des Abgabetermins mit Schlüsselrückgabe).

Wie und wann wird der Mieter von seinen vertraglichen Pflichten gegenüber dem Vermieter befreit?

Der Mieter wird von seinen vertraglichen Pflichten befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren Nachfolger stellt, welcher zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Der Mieter muss dem Vermieter genügend Zeit geben, um Zumutbarkeit und Zahlungsfähigkeit des Ersatzmieters zu prüfen.

Wie lange sich der Vermieter für die Prüfung der vorgeschlagenen Ersatzmieter Zeit nehmen darf, hängt von den konkreten Umständen ab. Die Zeit verkürzt sich, wenn mit der Bewerbung bereits wesentliche Informationen geliefert werden (z. B. Betriebsregisterauszug). Für die Wohnungsmieten genügt in der Regel eine Frist von 10 bis 20 Tagen, während bei Geschäftsmieten die Frist eher länger ist. Bleibt eine Antwort des Vermieters innert angemessener Frist aus, so liegt eine unbegründete Ablehnung des Ersatzmieters vor und der Mieter wird von seinen vertraglichen Verpflichtungen befreit.

Wann liegt eine taugliche Offerte des Ersatzmieters vor?

Eine taugliche Offerte liegt dann vor, wenn der Ersatzmieter zumutbar, zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen weiterzuführen.

Grundsätzlich reicht schon die Vermittlung eines einzigen Ersatzmieters aus. In der Praxis ist aber die Nennung mehrerer Ersatzmieter von Vorteil, denn nicht immer ist auf den ersten Blick erkennbar, ob der vorgeschlagene Nachfolger die obengenannten Voraussetzungen erfüllt.

Die Zumutbarkeit wird anhand der Zweckbestimmung der Mietsache beurteilt. Massgeblich sind objektive Kriterien, wie z. B. die Art der Nutzung bei Geschäftsräumen. Des Weiteren ist der Mentalität und den Lebensgewohnheiten der übrigen Hausbewohner Rechnung zu tragen. Subjektive Kriterien können zulässig sein, wenn der Vermieter selber in der Liegenschaft wohnt, jedoch dürfen seine Wünsche nur insofern berücksichtigt werden, als sie vernünftig erscheinen. Rassen-, Staats- und Religionszugehörigkeit sind nie schützenswerte Ablehnungsgründe.

Zahlungsfähig ist ein Ersatzmieter dann, wenn er Gewähr für eine pünktliche Bezahlung von Mietzins und Nebenkosten bieten kann. Falls Betreibungen oder Verlustscheine in erheblichem Umfang vorliegen, so ist dies nicht der Fall. Dennoch ist nicht erforderlich, dass sein Einkommen gleich hoch ist wie dasjenige des bisherigen Mieters. Als Faustregel gilt, dass der Mietzins nicht mehr als ein Drittel des Netto-Monatslohnes betragen soll. Garantiert eine zahlungsfähige Drittperson unbeschränkt für die Zahlung sämtlicher aus dem Mietverhältnis entstehenden Schulden des Mietinteressenten, so gilt dieser als zahlungsfähig.

Wie erwähnt muss der Ersatzmieter bereit sein, das Mietverhältnis zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Nicht tauglich ist daher z. B. einer, welcher das Mietverhältnis nur mit einer reduzierten Kautionsübernahme würde.

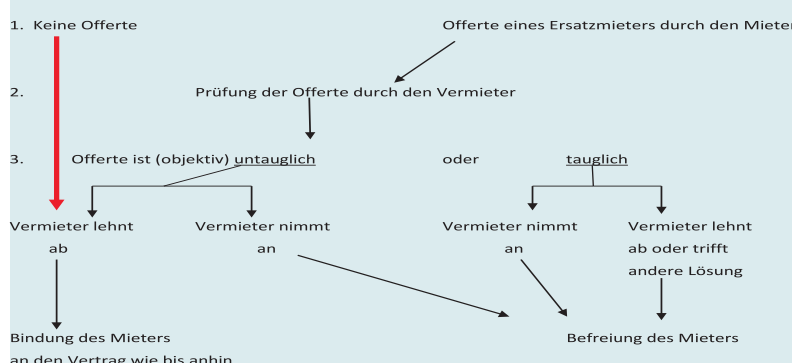
Welche Pflichten treffen den Mieter bei einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache?

Der Mieter ist bei einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache verpflichtet, einen zumutbaren Ersatzmieter zu stellen. Konkret bedeutet dies, dass der Mieter einerseits die Solvenz des Nachfolgers mittels Betriebsregisterauszug und Lohnausweise u.Ä. und andererseits die Bereitschaft, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen, nachzuweisen hat. Dies bedingt, dass der Mieter den Ersatzmieter über die Konditionen im Mietvertrag informiert.

Welche Pflichten treffen den Vermieter bei einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache?

Dem Vermieter obliegt gemäss Art. 264 Abs. 3 lit. b OR eine Schadenminderungspflicht. Dies bedeutet, dass der Vermieter sich seinerseits gemeinsam mit dem ausziehenden Mieter bemühen muss, einen Leerstand des Mietobjekts zu vermeiden. Aus diesem Grund muss er insbesondere die vom Mieter gemeldeten Interessenten umgehend und gewissenhaft prüfen und die erste Gelegenheit für eine zumutbare Übertragung des Mietvertrags an einen neuen Mieter nutzen. Zudem ist der Vermieter gehalten, diejenigen Kosten vom geschuldeten Mietzins abzuziehen, welche aufgrund der vorzeitigen Rückgabe nicht angefallen sind (wie z. B. Nebenkosten) und die Mietsache in den für den vertragsgemässen Gebrauch tauglichen Zustand zu bringen.

Ablaufschema – das Wichtigste im Überblick



Tipps

Wie muss ein Mieter bei einer vorzeitigen Rückgabe am besten vorgehen?

- Geben Sie dem Vermieter in einem eingeschriebenen Brief die Schlüsselrückgabe und den Abgabetermin bekannt, idealerweise mindestens einen Monat im Voraus.
- Laden Sie potenzielle Nachmieter zu einer Besichtigung ein und nehmen Sie von den möglichen Kandidaten so gleich die wichtigsten Daten am besten auf einem vom Vermieter zur Verfügung gestellten Bewerbungsformular auf.
- Bitten Sie die möglichen Nachmieter um eine schriftliche Bestätigung, dass sie die Wohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt übernehmen werden.
- Daraufhin informieren Sie den Vermieter über die Hauptkandidaten und geben ihm deren Angaben (Name, Adresse, Telefonnummer, Beruf, optimalerweise auch Infos über Einkommen, Zivilstand, Anzahl Personen). Lassen Sie ihm wenn möglich auch gleich wichtige Dokumente wie Betriebsregisterauszüge oder Lohnbescheinigungen der Interessenten zukommen. So kann sich der Vermieter schon im Voraus ein gutes Bild von Ihnen machen.
- Nach etwa zwei Wochen können Sie sich beim Vermieter nach dem Stand der Dinge erkundigen. Falls es noch keine Zusage gibt, sollten Sie ihn nach den Gründen fragen. Kontaktieren Sie auch die betroffenen Interessenten, um zu erfahren, wieso sie abgelehnt wurden. Auf jeden Fall sollten Sie sofort wieder beginnen, nach tauglichen Ersatzmieters zu suchen.

all IN ONE
RECHTSBERATUNG inkl.

Immobilienverwaltung
Verwaltung von Stockwerkeigentum
Kauf & Verkauf
Bau und Bauherrenberatung

Wir beantworten gerne alle Fragen rund ums Haus & Wohnen. Kontaktieren Sie uns!



Seit 10 Jahren ein verlässlicher Partner für Ihre Versicherungs- oder Vorsorgelösungen.
Kompetent unterstützen wir Sie bei sämtlichen Privat- und Geschäftsversicherungen.

PROVIDERE CONCEPTS AG
Silbergasse 42, Postfach 955
2501 Biel/Bienne
info@providereconcepts.ch / www.providereconcepts.ch

10 Jahre PROVIDERE CONCEPTS AG