Objekttyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **85 (2010)**

Heft 9

PDF erstellt am: **02.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Fall könnte sich der Mieter von seinen Mietzinszahlungsverpflichtungen vorzeitig entbinden. Zur Vermeidung von Missverständnissen ist dem Vermieter deshalb in einem solchen Fall zu empfehlen, den Mieter umgehend zu kontaktieren und ihn über dessen Möglichkeiten aufzuklären. Jedenfalls ist der Vermieter in einer solchen Situation nicht verpflichtet, mit einem Mieter ab dem 1. Januar 2010 einen neuen Mietvertrag abzuschliessen. Der Mieter haftet somit für den Mietzins bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin. Falls der Mieter mit einem solchen Schreiben gar keine Kündigung im Rechtssinne aussprechen wollte, sondern lediglich eine vorzeitige Rückgabe der Mietsache ankündigen wollte, so ist er auf die nachstehend beschriebenen Rechtsfolgen einer vorzeitigen Rückgabe hinzuweisen.

Kündigung und vorzeitige Rückgabe

Hat der Mieter das Mietobjekt gekündigt, so kann er dennoch eine vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes anbieten. Wie vorstehend dargelegt, stellt die vorzeitige Rückgabe aber einen Vertragseintritt des Nachmieters dar. Dies bedeutet: Ist der Vermieter mit dem angebotenen Ersatzmieter einverstanden, wird der Mietvertrag mit dem Ersatzmieter weitergeführt. Eine Rückgabe der Wohnung an den Vermieter findet nicht statt. Vielmehr ist die Wohnung durch den ausziehenden Mieter an den Ersatzmieter weiterzugeben. Das Wesen von Art. 264 OR beinhaltet demnach eine Vertragsübernahme und hat keine Beendigung des Mietvertrages zur Folge. Entsprechend entfällt auch die Rückgabe der Mietsache gestützt auf Art. 267 ff. OR.[3]

Hat der Mieter den Mietvertrag aber gekündigt, so kann er einen Nachmieter nur noch für die Restlaufzeit des Mietvertrages stellen. Der Nachmieter müsste sich somit bereiterklären, in den gekündigten Vertrag einzutreten. Dies hätte zur Folge, dass er nach nur wenigen Monaten im Mietobjekt wieder ausziehen müsste.

Vorzeitige Rückgabe ohne Kündigung

Will der Mieter eine vorzeitige Rückgabe des Mietobjektes erreichen, so muss er vorzugsweise dafür sorgen, dass der gestellte Nachmieter in einen Mietvertrag eintreten kann, der unbefristet weiterläuft. In einen gekündigten Mietvertrag würde wohl kaum jemand eintreten. Rein praktisch gesehen, erscheint eine vorzeitige Rückgabe der Mietsache nach Art. 264 OR nur dann sinnvoll, wenn das Mietobjekt nicht gekündigt ist. In diesem Fall kann der Mieter einen Nachmieter stellen, der «tauglich» im Sinne von Art. 264 Abs. 1 OR ist. Ein vom Mieter gestellter Nachmieter ist allerdings nur dann «tauglich», wenn er effektiv in das Mietverhältnis eintritt. Macht der angebotene Ersatzmieter vor der Abgabe der entsprechenden Erklärung einen Rückzieher, den der Vermieter nicht zu vertreten hat, dann bleibt der Mieter weiterhin für den Mietzins haftpflichtig.[4] Auch wenn die betreffende Person objektiv ein tauglicher Nachmieter gewesen wäre, liegt in einem solchen Fall kein Angebot eines Ersatzmieters vor, der als tauglich im Sinne von Art. 264 Abs. 1 OR bezeichnet werden könnte.

Der Nachmieter muss also eine Erklärung unterzeichnen, wonach er ohne Vorbehalte in den zwischen dem Mieter und dem Vermieter bestehenden Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt. Dazu genügt auch eine unterschriftliche Erklärung auf der Rückseite des bestehenden Mietvertrages.[5] Ein neuer Mietvertrag wird nicht erstellt und die Übergabe des Mietobjektes findet – ohne Beteiligung des Vermieters – zwischen Mieter und Nachmieter statt.

Kündigung durch vorzeitige Rückgabe

Bietet der Mieter einen «tauglichen» Nachmieter an, steht dem Vermieter eine Prüffrist in Bezug auf die Frage der Tauglichkeit zu. Die Länge der Prüffrist ist gesetzlich nicht geregelt. Der Vermieter ist gehalten, die Prüfung so bald als möglich durchzuführen, wobei er sich – gemäss Praxis – so zu organisieren hat, dass er eine Prüfung innert längstens drei Wochen ab Erhalt der notwendigen Informationen über den Nachmieter durchführen kann. Entsprechend ist dem Mieter innert dieser Frist die Annahme beziehungsweise die Ablehnung des Nachmieters mitzuteilen. Eine Ablehnung wäre zudem zu begründen.

Lehnt der Vermieter den Nachmieter ab, obwohl er als «tauglich» im Sinne des Gesetzes betrachtet werden muss, so hat dies zur Folge, dass der Mieter damit auf den angezeigten Rückgabetermin hin aus seinen mietvertraglichen Verpflichtungen befreit ist. Diese befreiende Wirkung kommt allerdings nur dann zum Zuge, wenn zugleich eine Rückgabe der Mietsache erfolgt. Der schlichte Nichtgebrauch der Mietsache begründet noch keine Rückgabe im Sinne von Art. 264 OR. Der Mieter muss insbesondere die Mieträumlichkeiten räumen und die Schlüssel der Vermieterin zurückgeben. Zieht der Mieter zwar aus, behält aber die Schlüssel oder lässt in der Wohnung Möbel stehen, kann nicht von einer vorzeitigen Rückgabe gesprochen werden.[6]

In Kürze

Referenzzinssatz bleibt bei drei Prozent

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt 3,00 Prozent und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Er gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz und wird vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) quartalsweise publiziert. Der Durchschnittszinssatz per 30. Juni 2010 ist gegenüber dem Vorquartal von 2,75 Prozent zwar auf 2,69 Prozent gesunken. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz bleibt jedoch unverändert, da der Durchschnittszinssatz nicht auf oder unter den für eine weitere Anpassung relevanten Wert von 2,68 Prozent gesunken ist.

1 Vertiefend zur vorzeitigen Rückgabe: *wohnen* 12/2005, Seite 27 f.
2 Dies bedeutet, dass ein Nachmieter z.B. auch mit Wirkung auf den 12. oder 25. eines Monats in einen Mietvertrag eintreten könnte. Der Vertragseintritt muss somit nicht auf Ende eines Monats erfolgen.
3 Zur Vertiefung der Problematik wird auf folgende Literaturstellen verwiesen: Basil Huber, Die vorzeitige Rückgabe der Mietwohnung, Diss., St. Gallen 2000; Lachat et al., Das Mietrecht in der Praxis, 8. Auflage 2009, Seite 286 und Seite 592 (Ziffern 28/6.7.1 und 28/6.7.2); SVIT-Kommentar, 3. Aufl., Zürich 2008 zu Art. 264 OR.
4 Dies ist z.B. dann der Fall, wenn der «Nachmieter» darauf besteht, dass der Vermieter ihm einen neuen Mietvertrag ausstellt, der auf seinen Namen lautet oder wenn er auf der Durchführung einer Wohnungsabnahme besteht.
5 Diese könnte z.B. wie folgt lauten: «Ich, NAME, VORNAME, erkläre hiermit mit Wirkung ab 1. Januar 2010 den Eintritt als Nachmieter in diesen Mietvertrag.»
6 Lachat et al., Seite 584, Ziff. 28/6.2.5; Higi, Berner Kommentar, Note 21 zu Art. 264 OR; Bundesgerichtsentscheid: BGE 4c.446/2006 vom 26.3.2007 E.4.1

Anzeige