

Fachmitteilung

Vorzeitige Rückgabe der Mietsache – ausserterminliche Kündigung

Die Unternehmen der ITERA Holding AG in Aarau, Zug, Zürich:

- λ ITERA AG, Mitglied TREUHAND | SUISSE
- λ ITERA Wirtschaftsprüfung AG, Mitglied EXPERTsuisse
- λ ITERA Corporate Finance AG
- λ Immobilien AEDES Prima AG

GESETZLICHE GRUNDLAGE

[Art. 264 OR](#) ermöglicht dem Mieter die vorzeitige Rückgabe der Mietsache.

Danach kann der Mieter die Sache zurückgeben, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten. Er ist von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen (Umfang der Mietsache, Höhe des Mietzinses usw.) zu übernehmen.

Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

Der Vermieter muss sich anrechnen lassen, was er:

- an Auslagen erspart und
- durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.

Beide Parteien sind an die Kündigungsfristen und -termine gebunden. Der Mieter muss den Mietzins deshalb grundsätzlich auch dann bezahlen, wenn er von der Sache keinen Gebrauch macht. Dies kann besonders bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen zu Problemen führen, wenn bspw. ein Ortswechsel erfolgt.

RECHTSPRECHUNG UND PRAXIS

Zumutbar ist ein Ersatzmieter, wenn er zahlungsfähig ist und Gewähr für die vertragsgemässe Benützung der Sache bietet – s. [BGE 119 II 36 E. 3d](#).

Punkto Zahlungsfähigkeit gilt bei Wohnungen als Faustregel, dass der Mietzins nicht mehr als einen Drittel des Nettoeinkommens ausmachen soll. Ein einziger Ersatzmieter genügt. Der Mieter trägt aber das Risiko dafür, dass dieser zumutbar und auch wirklich zum Vertragsabschluss mit der Vermieterin bereit ist.

Es ist daher sinnvoll, mehrere Kandidaten zu suchen, denn ohne ein genügendes Angebot haftet der Mieter für den Mietzins bis zum nächsten Kündigungstermin.

Dem Vermieter muss genügend Zeit eingeräumt werden, um die Ersatzangebote zu prüfen. Wie lange das ist, kann nicht generell gesagt werden und hängt auch von der Qualität der Dokumente ab, die der Mieter dem Vermieter über den Ersatzmieter liefert. Bei Wohn- und Geschäftsräumen schwankt die angemessene Dauer im Normalfall zwischen 10 und 30 Tagen.

Der Vermieter kann nicht gezwungen werden, einen Ersatzmieter zu akzeptieren. Lehnt er aber ein zumutbares Angebot ab, so muss der bisherige Mieter ab dem Zeitpunkt, ab dem der Ersatzmieter die Sache übernommen hätte, keinen Mietzins mehr bezahlen – vgl. [BGE 134 III 267](#) E. 3. Der Ablehnung gleichgestellt sind folgende Fälle:

- Der Vermieter reagiert auf die Angebote nicht und weigert sich, die Schlüssel zur Mietsache zurückzunehmen. Hier sendet der Mieter am besten die Schlüssel eingeschrieben zurück.
- Der Vermieter verzichtet auf die Angebote und teilt dem Mieter mit, nach Ablauf der Kündigungsfrist werde ein ihm genehmer Mieter die Sache übernehmen.
- Der Vermieter verlangt vom Ersatzmieter einen höheren Mietzins.
- Der Vermieter will dem Ersatzmieter nur einen Teil der Mietsache überlassen, worauf dieser den Vertragsschluss ablehnt.

Akzeptiert der Vermieter das Angebot, so übernimmt der Ersatzmieter den Mietvertrag zu den bisherigen Bedingungen.

Sogar wenn der Mieter keinen Ersatzmieter findet, darf der Vermieter die Rücknahme der Mietsache nicht ablehnen – vgl. Bundesgericht, Urteil [4A 388 2013](#) vom 7. Januar 2014 E. 2.2. Er muss sich in diesem Fall auf die Mietzinsforderung anrechnen lassen, was er nach der Rückgabe der Mietsache einspart – s. [Art. 264 Abs. 3 OR](#).

Beispiele:

- Nach dem Auszug des Mieters fallen nur noch reduzierte Heizkosten an.
 - Die Vermieterin benützt die Sache nach dem Auszug des Mieters selber, z.B. indem sie Möbel einlagert.
-

Die Vermieterin führt nach dem Auszug Renovationen durch, die nicht ausschliesslich die Behebung von Schäden umfassen, für die der Mieter haftet.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen bzw. eine Besprechung zur Verfügung.

Immobilien AEDES Prima AG

Neugutstrasse 4 · Postfach 2423
5001 Aarau

T +41 62 823 83 53

office@aedes.ch · www.aedes.ch

Jurastrasse 20
4600 Olten

Schindlersteig 5
8006 Zürich
T +41 44 213 20 10

Partnerfirma: ITERA AG · Aarau, Zürich, Zug · www.itera.ch