

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 89 (2014)
Heft: 3: Hauswartung

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

VORZEITIGER AUSZUG

Ein Mieter muss die vertraglich vereinbarten oder gesetzlich festgelegten Kündigungstermine nicht einhalten, wenn er einen zumutbaren Nachmieter stellt. Genossenschaftliche Vermieter stellt dies vor verschiedene Fragen.

Das Gesetz gibt dem Mieter die Möglichkeit, die Wohnung vorzeitig zu verlassen (Art. 264 OR). Er haftet dennoch bis zum nächsten vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermin beziehungsweise bis zum Ablauf des Mietvertrags. Von dieser Haftung kann er sich allerdings befreien, wenn er einen zumutbaren Nachmieter stellt. Zumutbar ist ein Ersatzmieter, wenn er solvent und gewillt ist, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen. Bei Genossenschaftswohnungen hat der Ersatzmieter zusätzliche Anforderungen zu erfüllen, nämlich die Voraussetzungen, die durch Statuten oder Reglemente vorgeschrieben sind. Dies gilt insbesondere für Vorschriften in Bezug auf die Anteilscheine, die Einkommens- und Vermögenslimiten oder die Belegungsvorschriften.

Wann darf der Mieter vorzeitig ausziehen?

In einigen Mietverträgen oder allgemeinen Geschäftsbedingungen findet sich die Klausel, dass der vorzeitige Auszug nur auf Monatsende erfolgen dürfe. Eine solche Klausel ist jedoch im Hinblick auf den relativ zwingenden Charakter von Art. 264 OR meiner Meinung nach unzulässig. Der Gesetzeswortlaut gibt dem Mieter gerade die Möglichkeit, ohne Einhaltung von Kündigungsfristen und -terminen auszuziehen. Hier unter Beiziehung anderer Normen (beispielsweise 266c, 266d oder 266e OR) diese Freiheit des Mieters zu beschränken, erscheint mir falsch. Hätte der Gesetzgeber eine Frist festlegen wollen, so hätte er dies auch getan. Infolgedessen sollte der Mieter auf jeden beliebigen Zeitpunkt ausziehen dürfen.

Wie lange dauert die Prüfungsfrist?

Sache des Vermieters ist es, die ihm angebotenen Ersatzmieter zu prüfen. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine Verpflichtung des Vermieters, sondern um ein Recht. Der Mieter hingegen muss dem Vermieter die Prüfung ermöglichen. Er muss die vollständigen und korrekten An-

gaben bekanntgeben (ZK-Higi, Art. 264 N 46). Dabei darf sich eine Vermieterin – je nach den Umständen – drei bis vier Wochen Zeit für die Prüfung lassen.

Muss jeder zumutbare Mieter akzeptiert werden?

Führt die Genossenschaft eine Warteliste, so darf sie solche Personen einem vorgeschlagenen Ersatzmieter vorziehen. Es stellt sich dann allerdings die Frage, ob der ausziehende Mieter haftet, wenn die bevorzugte Mieterschaft erst auf einen späteren Termin einziehen will, als es der vorgeschlagene zumutbare Ersatzmieter getan hätte. Ist der ausziehende Mieter

rungspflicht nicht wahrgenommen. Diese ergibt sich aus Art. 44 Abs. 1 i.V.m. Art. 99 Abs. 3 OR und bedeutet, dass der Vermieter unter Umständen selbst aktiv werden muss, um einen finanziellen Schaden zu vermeiden. In welchem Mass muss nun der Vermieter tätig werden, um der Schadenminderungspflicht zu genügen? Den Mieter trifft die ausschliessliche Pflicht, nach der Rückgabe der Mietsache einen tauglichen Ersatzmieter zu stellen. Dem Vermieter kann daher so lange keine absichtliche Unterlassung der Weitervermietung und damit ein Verstoß gegen die Schadenminderung angelastet werden, als für ihn nach den gesamten Umständen objektiv nicht erkennbar ist, dass der Mieter keinen oder keinen tauglichen Ersatzmieter stellt.

Der Vermieter darf und muss gemäss den Grundsätzen von Treu und Glauben auf das Angebot eines Ersatzmieters durch den Mieter als vernünftiger und korrekter Partner warten, und zwar etwa drei bis vier Wochen. Nach ungenutztem Ablauf der Wartefrist ist der Vermieter ebenfalls nicht gehalten, sofort selbst zu suchen, kann dies aber tun, ohne nachteilige Folgen erwarten zu müssen. Allerdings sollte der Vermieter nach Ablauf der

Wartefrist den Mieter schriftlich zur Stellung eines Ersatzmieters anhalten. Die Pflicht zur Schadenminderung, also zur aktiven Suche nach einem Ersatzmieter, wird vom Vermieter nach Ablauf der Wartefrist von vier Wochen zuzüglich der Prüfungsfrist von drei Wochen erwartet. Hat der Vermieter eine Weitervermietung gestützt auf seine Schadenminderungspflicht vorgenommen, so kann ihm das der Mieter mit einem späteren, für ihn günstigeren Angebot nicht nachteilig entgegenhalten. Das heisst: Auch wenn der Mieter zu einem späteren Zeitpunkt einen tauglichen Ersatzmieter findet, der vor dem vom Vermieter gefundenen Ersatzmieter in die Wohnung einziehen würde, haftet der ausziehende Mieter bis zum Einzug des vom Vermieter gefundenen Ersatzmieters. ■

MYRIAM VORBURGER, RECHTSDIENST



Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo-Do 8:30-11:30 Uhr

ebenfalls aus der Warteliste ausgewählt worden und somit einem externen Mieter vorgezogen worden, so wäre es eigentlich richtig, wenn er im Falle des vorzeitigen Auszugs die Miete bis zum Einzug des Mieters auf der Warteliste tragen würde. Leider wird man aufgrund des relativ zwingenden Rechts der Norm mit dieser Argumentation keinen Erfolg haben (ZK-Higi, Art. 264 N 3). Allenfalls kann man diese genossenschaftliche Argumentation aber dem ausziehendem Mieter vor Augen halten und damit eine beide Seiten befriedigende Lösung finden.

Wie weit geht die Schadenminderungspflicht des Vermieters?

Dem Vermieter wird im Zusammenhang mit dem vorzeitigen Auszug häufig vorge-