

Nachmieter:

Stolpersteine beim ausserterminlichen Auszug

Die herkömmlichen Zügeltermine verlieren zunehmend an Bedeutung. Immer mehr Mieter ziehen ohne Einhaltung der Kündigungsfrist aus. Sie alle müssen einen Nachmieter vorschlagen. Was aber, wenn der Vermieter bei dieser Gelegenheit den Mietzins erhöhen will?

Ihr Arbeitgeber will Sie für ein paar Jahre nach England versetzen. Diese Chance wollen Sie sich nicht entgehen lassen. Nur kommt alles etwas schnell. Anfang nächsten Jahres sollen Sie den Job in London antreten. Ihre Wohnung in der Schweiz können Sie gemäss Mietvertrag aber frühestens auf Ende März des nächsten Jahres kündigen.

Gemäss Gesetz gibt es eine Lösung, um sich vorzeitig von Ihren mietvertraglichen Pflichten zu befreien. Sie müssen einen zumutbaren Nachmieter finden. Als Sie Ihren Vermieter darauf ansprechen, er-

WO SIE HILFE FINDEN!

Mieterinnen und Mieter, welche sich über ihre Rechte informieren wollen, finden Hilfe bei den Rechtsberatungsstellen des Mieterverbandes. (siehe: www.mieterverband.ch.)

klärt er keck: «Schreiben Sie die Wohnung für 2000 Franken aus, ich erhöhe den Mietzins». Sie haben bisher nur 1700 Franken bezahlt.

2000 Franken für Ihre bisherige Wohnung ist sehr viel. Sie bezweifeln, ob Sie zu diesen Bedingungen überhaupt einen Nachmieter finden. Scheitern Ihre Pläne nun also an den Absichten Ihres Vermieters?

Nachvermietung zu gleichen Bedingungen

Nein, gemäss Art. 264 OR müssen Sie nur einen Nachmieter vorschlagen, der «den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen übernimmt». Können Sie jetzt also die Hände in den Schooss legen und die Nachmietersuche sein lassen? Nein, so einfach geht es nun auch wieder nicht. Sie müssen den Tatbeweis erbringen, dass es eine Person gibt, die die Wohnung zu den bisherigen Bedingungen mieten würde. Schreiben Sie diese also für 1700 Franken aus. Teilen Sie dem Vermieter die Personen mit, die sich darauf melden. Diesen soll er dann selber sagen, dass er in Zukunft 2000 Franken verlangt. Ziehen sich diese deshalb zurück, müssen Sie keinen Mietzins mehr bezahlen. Und zwar von dem Zeitpunkt an, ab dem ein Nachmieter die Wohnung für 1700 Franken genommen hätte.

Dokumentieren Sie sich gut!

Aus Beweisgründen lassen Sie sich von den Nachmietinteressenten am besten schriftlich bestätigen, dass sie die Wohnung wegen des Mietzinsaufschlags von 1700 auf 2000 Franken nicht genommen haben. Beweismittel sind im Hinblick auf einen möglichen Rechtsstreit um einen vorzeitigen Auszug ohnehin wichtig. Wenn Sie vorzeitig ausziehen, sollten Sie den Nachmietinteressenten beispielsweise nicht einfach Formulare in die Hand drücken und sie auffordern, sich selber beim Vermieter oder bei der Liegenschaftsverwaltung zu melden. Sonst haben Sie nichts in der Hand, wenn der Vermieter behauptet, es habe niemand Interesse an der Wohnung bekundet. Am besten schicken Sie die Anmeldungen selbst mit eingeschriebenem Brief an den Vermieter. Dann können Sie beweisen, wann Sie welche Person gemeldet haben. Auf dieser Website finden Sie Musterbriefe dazu.

Wie viele Nachmieter muss ich vorschlagen?

Laut Gesetz genügt ein zahlungsfähiger und zumutbarer Nachmieter. Viele Mieterinnen und Mieter meinen jedoch, sie müssten beim vorzeitigen Auszug drei Personen vorschlagen. Das frühere Mietrecht verlangte tatsächlich drei Nachmieter. Seit Juli 1990 gilt hingegen ein revidiertes Gesetz, wonach eine einzige Person genügt. Trotzdem empfiehlt es sich, so viele Nachmieter zu melden, wie Sie finden. Denn wenn Sie dem Vermieter nur eine Person vorschlagen, die sich dann als nicht zumutbar erweist oder freiwillig wieder abspringt, müssen Sie weiterhin Mietzins bezahlen.

Wann gilt ein Nachmieter als zumutbar?

Das wichtigste Kriterium ist die Zahlungsfähigkeit. Als zahlungsfähiger Nachmieter gilt eine Person, deren Betreibungsregisterauszug höchstens vereinzelte Einträge aufweist, die nicht auf Zahlungsschwierigkeiten oder eine mangelhafte Zahlungsmoral schliessen lassen. Zudem darf der Mietzins nicht mehr als ein Drittel ihres Haushalteinkommens ausmachen. Zumutbar sind im Prinzip alle Mieter, durch die nicht zum Vornherein Störungen der Mitbewohner zu erwarten sind.

Zudem darf die Wohnung nicht überbelegt werden. Wann eine Überbelegung vorliegt, ist nicht so eindeutig festgelegt. Eine weitverbreitete Faustregel lautet, die Grenze liege bei einer oder zwei Personen mehr als die Anzahl der Zimmer. Ganz stur kann man aber nicht auf solche Formeln abstellen. Im Einzelfall sind immer die Umstände zu prüfen.

Kann ein Vermieter Ausländer oder Sozialhilfebezüger als Nachmieter ablehnen?

Es gibt immer wieder Vermieter, die generell keine Ausländer als Nachmieter akzeptieren. Rechtlich gesehen ist das aber kein triftiger Ablehnungsgrund, Menschen ausländischer Nationalität gelten selbstverständlich als zumutbare Nachmieter.

Auch Sozialhilfebezüger stossen bei den Vermietern nicht immer auf Gegenliebe. Sie gelten aber als zumutbar, sofern das zuständige Sozialamt bestätigt, dass der Mietzins für die betreffende Wohnung in der Unterstützung einkalkuliert ist.

Muss der Vermieter einen zumutbaren Nachmieter akzeptieren?

Nein, wenn es um eine Wohnung geht, können Sie dem Vermieter keinen Nachmieter aufzwingen (bei Geschäftsräumen gibt es Ausnahmen, auf die wir hier aber nicht im Detail eingehen können). Lehnt der Vermieter eine Person aber ab, obwohl diese zahlungsfähig und zumutbar ist, sind Sie aus Ihren vertraglichen Verpflichtungen entlassen und müssen ab dem Zeitpunkt keinen Mietzins mehr bezahlen, ab dem der Nachmieter die Wohnung gemietet hätte. Es empfiehlt sich in einem solchen Fall, mit eingeschriebenem Brief an den Vermieter festzuhalten, dass eine zumutbare und zahlungsfähige Person als Nachmieter zur Verfügung stand.

Renovation nach Auszug?

Sie ziehen ausserterminlich auf Ende Januar aus und haben auf diesen Zeitpunkt einen Nachmieter vorgeschlagen. Der Vermieter will die Wohnung aber erst auf Ende Februar weiter vermieten und in der Zwischenzeit renovieren. In diesem Fall müssen Sie für Februar keinen Mietzins mehr bezahlen. Die Renovationszeit geht zu Lasten des Vermieters. Eine Ausnahme ist höchstens dann denkbar, wenn die Renovation ausschliesslich wegen eines Schadens nötig ist, den Sie zu verantworten haben. Also etwa, wenn Sie schuldhaft einen Brand verursacht haben.

(11/2012)