

MERKBLATT ZUR ÜBERSICHT BEI VORZEITIGER RÜCKGABE DER MIETSACHE

Zeitpunkt der Kündigung:

Der Mieter darf jederzeit die vorzeitige Rückgabe der Mietsache nach schweizerischem Obligationenrecht Art. 264 durchführen. Massgebend bleibt jedoch auch eine zumutbare Frist für den Vermieter zu berücksichtigen, in der er die vorgeschlagene Ersatzmeterschaft prüfen kann.

Nachmieter stellen:

Grundsätzlich steht nur der Mieter in der Pflicht einen Nachmieter für die gemietete Sache zu stellen. Der Nachmieter bzw. der Ersatzmieter muss für den Vermieter zumutbar und zahlungsfähig sein. Zudem muss der Ersatzmieter den Mietvertrag und die damit verbundenen Rechte und Pflichten zu den gleichen Bedingungen übernehmen, bzw. tritt der neue Mieter in das Mietverhältnis des alten Mieters ein. Die ausziehende und einziehende Mieterschaft muss Regelungen wie z.B. über bauliche Veränderungen oder Mängel untereinander im Einvernehmen geklärt sein.

Wichtig ist bei der Bekanntgabe potenzieller Ersatzmieter, dass deren Unterlagen komplett sind. Beispielsweise können Ersatzmieter ohne Betreuungsauszug im original nicht auf Ihre Zahlungsfähigkeit und Zumutbarkeit geprüft werden. Zudem könnte die Prüfung ohne die vollständigen Unterlagen enorm in die Länge gezogen werden. Es wird dringend empfohlen mit Interessentenformularen der Verwaltung zu arbeiten. Diese Angaben sollten ebenfalls der Wahrheit entsprechen und vollständig sein. Bei der Prüfungsfrist der Bewirtschaftung muss in der Regel von mindestens 20 Tagen ausgegangen werden.

Nebenkosten:

Die Heiz- und Nebenkosten können im Mietzins inbegriffen oder nach pauschalen abgemacht sein. Dabei werden keine weiteren Nach- oder Auszahlungen nach dem Auszug mehr fällig. Werden die Nebenkosten jedoch nach Akontozahlungen einbezahlt und abgerechnet, werden die Heiz- und Nebenkosten nach der üblich abgemachten Abrechnungsperiode abgerechnet. Die Kosten werden in der Regel nach Verbrauch oder gerechtem Verteilungsschlüssel verbrauchabhängig abgerechnet. Diese Kosten können aber erst ausgewiesen werden, wenn die Abrechnungsperiode vorüber ist und alle relevanten Belege zur Abrechnung vorhanden sind. Dabei kann es zur Nach- oder Auszahlung von Heiz- und Nebenkosten kommen, auch wenn der Mieter die gemietete Sache bereits dem Ersatzmieter übergeben hat.

Befreiung aus den Rechten und Pflichten:

Wichtig ist zu verstehen, dass der ausziehende Mieter erst von seinen Rechten und Pflichten befreit ist, wenn der Ersatzmieter auch das Mietverhältnis antritt. Ein reines Interesse an der Mietsache, wenn auch bereits das komplette Interessentendossier eingereicht und geprüft ist, befreit nicht von der Mietzinszahlung. Selbst dann nicht, auch wenn der potenzielle Ersatzmieter zahlungsfähig und zumutbar ist.

Bei erfolgloser Suche:

Wird trotz Bemühungen kein geeigneter Ersatzmieter gefunden, bleibt die Mieterschaft grundsätzlich zur Bezahlung des Mietzinses und zur Einhaltung der übrigen Pflichten bis zum Vertragsende oder im Falle eines unbefristeten Mietverhältnis bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin verpflichtet.

Beweislast:

Die ausziehende Mieterschaft trägt im Streitfall die Beweislast für die Vermittlung einer tauglichen Ersatzmeterschaft auf Ihren Auszugstermin hin.