Mietvertrag vorzeitig beenden: Welche Möglichkeiten gibt es?

Wer ein Mietobjekt vor dem ordentlichen Kündigungstermin zurückgeben oder ein Geschäft mitsamt den Räumlichkeiten an eine andere Person übergeben möchte, sollte zwei unterschiedliche Möglichkeiten kennen: die vorzeitige Rückgabe mit einem geeigneten Nachmieter und die Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten bei Geschäftsräumen.

Vorzeitige Rückgabe mit einem Nachmieter
Ein Mietvertrag kann unter bestimmten Voraussetzungen vorzeitig beendet werden. Wer die Mietsache vor dem vertraglich vorgesehenen Kündigungstermin zurückgeben möchte, kann dem Vermieter eine geeignete Ersatzperson in Form eines Nachmieters vorschlagen.

Der bisherige Mieter wird von seinen weiteren Verpflichtungen befreit, wenn der vorgeschlagene Nachmieter:
- zahlungsfähig ist
- für den Vermieter zumutbar ist und bereit ist, den Mietvertrag zu den bisherigen Bedingungen zu übernehmen

Diese Möglichkeit besteht grundsätzlich sowohl bei Wohn- als auch bei Geschäftsräumen. Entscheidend ist dabei nicht, wie viele Personen vorgeschlagen werden. Es genügt grundsätzlich, wenn eine Person die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt.

Der Vermieter darf den Nachmieter prüfen
Der Vermieter hat das Recht, die Angaben zur vorgeschlagenen Person zu überprüfen. Insbesondere darf er sich über deren Zahlungsfähigkeit informieren und prüfen, ob sie bereit und geeignet ist, den Mietvertrag zu den bestehenden Bedingungen zu übernehmen.

Für diese Abklärungen muss dem Vermieter eine angemessene Prüfungszeit eingeräumt werden. Das Gesetz sieht dafür keine fixe Anzahl von Tagen vor. Wie viel Zeit angemessen ist, hängt vom jeweiligen Einzelfall und insbesondere davon ab, ob die notwendigen Unterlagen vollständig vorliegen.

Erfüllt der vorgeschlagene Nachmieter die gesetzlichen Voraussetzungen und lehnt der Vermieter ihn dennoch ab, kann der bisherige Mieter nicht allein aufgrund dieser Ablehnung weiterhin bis zum ordentlichen Kündigungstermin verpflichtet werden. Entscheidend ist vielmehr, ob und ab wann der geeignete Nachmieter das Mietverhältnis hätte übernehmen können.

Was gilt, wenn kein Nachmieter gefunden wird?
Kann kein geeigneter Nachmieter gestellt werden, bleiben die vertraglichen Verpflichtungen des bisherigen Mieters grundsätzlich bestehen. Sie enden erst zu dem Zeitpunkt, an dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz ordentlich beendet werden kann.

Eine besondere Möglichkeit für Geschäftsräume
Wer Geschäftsräume mietet, hat gemäss Art. 263 OR die Möglichkeit das Mietverhältnis auf einen Dritten zu übertragen.

Dafür benötigt der bisherige Mieter die schriftliche Zustimmung des Vermieters. Mit der Übertragung tritt der neue Mieter in den bestehenden Mietvertrag ein und übernimmt die bisherige vertragliche Stellung.

Der Vermieter kann seine Zustimmung nicht beliebig verweigern, sondern benötigt dafür einen wichtigen Grund.

Wann ist eine Übertragung sinnvoll?
Eine Vertragsübertragung kann insbesondere dann sinnvoll sein, wenn ein bestehender Betrieb weitergegeben wird. Das kann beispielsweise ein Laden, eine Praxis, ein Restaurant oder ein anderes Geschäft betreffen.

Übernimmt eine neue Person das Geschäft und soll sie gleichzeitig die bisherigen Räumlichkeiten weiter nutzen, kann die Übertragung des Mietvertrags eine praktische Lösung sein. Häufig wird sie deshalb direkt mit einer Unternehmens- oder Geschäftsübernahme vereinbart.

Was passiert mit dem bisherigen Mieter?
Mit der Übertragung wird der bisherige Mieter grundsätzlich von seinen laufenden Verpflichtungen aus dem Mietvertrag befreit. Ganz ohne Risiko ist die Übertragung jedoch nicht. Der bisherige Mieter haftet gemeinsam mit dem neuen Mieter weiterhin solidarisch. Diese Haftung besteht bis zu dem Zeitpunkt, an dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz frühestens beendet werden kann, längstens jedoch während zwei Jahren.

Wer ein Geschäft übergibt, sollte dieses verbleibende Haftungsrisiko deshalb bereits bei der Planung der Geschäftsübernahme berücksichtigen und die entsprechenden Regelungen vertraglich klar festhalten.

Priska Hannemann

Bewirtschaftung Immobilien

ZERTIFIZIERT
SCHWEIZERISCHE
MAKLERKAMMER

Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch

sonnenbau