

Kann ich einen Nachmieter ablehnen?



Gianmarco Coluccia

*MLaw, Rechtsanwalt, Notter
Advokatur und Notariat, Baden*

Als Vermieter wird man diese Situation wohl oft antreffen: Der Mieter kündigt den Mietvertrag und will vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen, da er schon eine neue Wohnung gefunden hat. Das darf er. Jedoch muss er weiterhin den Mietzins bis zum ordentlichen Kündigungstermin begleichen. Der Mieter kann sich von der verbleibenden Mietzinszahlung aber befreien, wenn er dem Vermieter einen Nachmieter vorschlägt.

Ein einziger Nachmieter genügt

Entgegen der verbreiteten Auffassungen, der Mieter müsse drei Nachmieter stellen, ist gemäss Gesetz ein einziger ausreichend, solange dieser die nachgenannten Voraussetzungen erfüllt. Der Nachmieter muss zuerst einmal gewillt sein, den bestehenden Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Weiter muss der Nachmieter zahlungsfähig und für den Vermieter zumutbar sein. Diese zwei Voraussetzungen sind immer wieder Grund für Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter. Was sagt das Recht dazu? Hierzu im Einzelnen:

Zahlungsfähigkeit

Ein Nachmieter ist zahlungsfähig, wenn er dem Vermieter den Mietzins und die Nebenkosten vollständig zum im Mietvertrag vereinbarten Zeitpunkt bezahlen kann. Liegen gegen den potenziellen Nachmieter Betreibungen vor, bestehen Verlustscheine oder ist er aus objektiven Gründen nicht in der Lage, den vereinbarten Mietzins zuzüg-

lich Nebenkosten zu bezahlen (es gilt die allgemeine Faustregel, dass grundsätzlich nicht mehr als ein Drittel des Einkommens für die Miete aufgewendet werden sollte), so gilt dieser als nicht zahlungsfähig und kann vom Vermieter abgelehnt werden. Die Zahlungsfähigkeit ist dagegen beispielsweise auch gegeben, wenn der Nachmieter Sozialhilfeempfänger ist und eine Mietzinszahlungsgarantie der Sozialbehörde vorliegt. In der Praxis erfolgt diese durch eine schriftliche Kostengutsprache.

Zumutbarkeit

Der vorgeschlagene Nachmieter muss für den Vermieter zumutbar sein. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sind objektive Kriterien heranzuziehen. Der Vermieter darf an den Nachmieter keine höheren bzw. andere Anforderungen als an den bisherigen Mieter stellen.

Ob ein Nachmieter objektiv gesehen für den Vermieter zumutbar ist oder nicht, ist im konkreten Einzelfall aufgrund des Mietvertrages (Gebrauchszweck) abzuklären. Der Nachmieter darf die Wohnung beispielsweise nicht übernutzen. Die Anzahl der Familienmitglieder muss zur Grösse der Wohnung passen. Schlägt ein Mieter für seine 1,5-Zimmer-Wohnung eine dreiköpfige Familie vor, darf der Vermieter ablehnen. Bei der Abklärung zu berücksichtigen sind dabei die Lebensumstände im Mietshaus (Mieterstruktur, Lebensstil der Mieter, Alter der Mieter). Dieses Kriterium darf aber nicht dazu benützt werden, um Bewerber zum Beispiel wegen ihrer Nationalität oder ihrer Religion abzulehnen. Nationalität, Geschlecht, Rasse, Religion oder Zivilstand stellen für sich gesehen keine Ablehnungsgründe dar. Auch die Stellung als Asylbewerber begründet gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung noch keine Unzumutbarkeit.

Unzumutbar kann der Nachmieter beispielsweise in folgenden Fällen sein:

- Errichtung eines Imbisses in einem bisher als Büro genutzten Geschäftslokal;

- Nachmieter übt Tätigkeit aus, die den Vermieter oder andere Mieter konkurrenziert;
- Einzelperson bei einer ausdrücklich als Familienwohnung vermieteten Wohnung;
- Grossfamilie in einer kleinen Wohnung

Jüngst hatte das Kantonsgericht des Kantons Glarus über die Zumutbarkeit von Nachmietern zu entscheiden. Kurz gefasst hat sich Folgendes abgespielt:

Die Mieterin kündigte den Mietvertrag ausserordentlich und stellte dem Vermieter drei Mietinteressenten vor. Das Kantonsgericht hatte vorliegend zu beurteilen, ob sich die Mieterin mit den vorgeschlagenen Mietinteressenten vorzeitig von ihrer Mietzinszahlungspflicht befreien konnte. Der Vermieter bringt vor, die vorgeschlagenen Nachmieter seien nicht zumutbar, da zwei von ihnen Asylbewerber sind und von der Sozialhilfe leben. Dabei würde nicht die Sozialen Dienste Glarus als Mieter in den Mietvertrag eintreten, sondern lediglich den Mietzins bezahlen. Zudem sei das Mietzinsdepot jeweils nicht auf der Kostengutsprache der Sozialen Dienste Glarus aufgeführt, weshalb das Kriterium des Eintritts in den bestehenden Mietvertrag nicht erfüllt sein könne. Dies erachtet der Vermieter als nicht genügend sicher. Weiter bringt der Vermieter vor, die Nachmieter würden nicht in die bestehende Mieterstruktur passen, wobei in der Nachbarschaft vorwiegend Schweizer, Rentner und alleinstehende Frauen angesiedelt seien. Beim dritten Nachmieter würde es sich ebenfalls um einen Ausländer handeln, jedoch habe dieser eine Niederlassungsbewilligung sowie eine Arbeitsstelle. Er lebe aber getrennt und eine Scheidung sei absehbar. Deshalb kämen auf ihn Unterhaltspflichten für Ehefrau und Kinder in noch unbestimmter Höhe zu, was ebenfalls auf eine schwierige finanzielle Lage hinauslaufen könnte.

Das Kantonsgericht erwog, dass bei den vorgeschlagenen Nachmietern es sich zwar allesamt um Ausländer resp. um Asylbe-

werber handelt, was jedoch keinen Ablehnungsgrund darstellt. Die Sozialen Dienste Glarus teilten dem Gericht mit, dass die Übernahme von Mietzinsdepots in den vorliegenden Fällen von der Kostengutsprache gedeckt gewesen wäre. Betreffend den dritten Nachmieter sei ebenfalls kein Ablehnungsgrund ersichtlich, da aus dem Zivilstand alleine und den damit verbundenen Unterhaltspflichten keine Zahlungsunfähigkeit abgeleitet werden kann.

Da der Vermieter nicht auf die Vorschläge der Mieterin reagiert hat, liegt eine unbegründete Ablehnung der vorgeschlagenen Nachmieter vor. Demnach wurde die Mieterin von ihren vertraglichen Verpflichtun-

gen befreit, weshalb der restliche Mietzins nicht geschuldet ist.

Empfehlungen für den Vermieter

Teilt der Mieter dem Vermieter mit, er werde vorzeitig das Mietverhältnis beenden und dafür einen Nachmieter suchen, so ist dem Vermieter zu empfehlen dem Mieter Anmeldeformular für Mietinteressenten bereitzustellen. Der Vermieter hat das Recht, den ihm vorgeschlagenen Nachmieter zu prüfen. Dazu steht ihm eine angemessene Frist zur Verfügung. Nach herrschender Lehre beträgt die Prüfungsfrist einen Monat. Bei professionellen Liegenschaftsverwaltungen wird von kürzeren Fristen ausgegangen. Lässt der Vermieter

die Prüfungsfrist ungenutzt verstreichen, so geht man von einer unbegründeten Ablehnung aus. Darum empfiehlt es sich, schnell mit dem bestehenden Mieter zu kommunizieren. Eine Ablehnung eines Nachmieters sollte gut überlegt sein und im Zweifelsfall sollte rechtliche Beratung eingeholt werden.

Schlussendlich ist der Vermieter nicht verpflichtet, den vorgeschlagenen «zumutbaren» Nachmieter zu berücksichtigen. Er kann sich ohne Weiteres für einen anderen Interessenten seiner Wahl entscheiden und mit diesem einen neuen Mietvertrag aushandeln. Der bestehende Mieter wird damit gleichwohl von seiner Mietzinspflicht befreit.