

mietrechtspraxis/mp		Amtliche Sammlung	Praxis	Semaine Judiciaire	http://www.mietrecht.ch
Heft:	3/97	–	–	–	Art. 264 OR
Ab Seite:	154	Droit du bail 10/98 No. 8	Cahiers du bail 4/97 p. 107	MietRecht Akutell 5/97 S. 205	

Seite 154 (mp 3/97)

Zahlungsfähigkeit des Ersatzmieters

Der Ersatzmieter muss Gewähr für eine pünktliche Mietzinszahlung bieten, sonst gilt er nicht als solvent im Sinne des Gesetzes.

Art. 264 OR

Aus den Erwägungen

2. b) ... Die Zahlungsfähigkeit nach Art. 264 OR ist nicht nur in einem technischen, buchhalterischen Sinne zu verstehen, dass heisst als Zustand einer Person, deren Aktiven höher sind als ihre Passiven. Es handelt sich auch und vor allem um einen Rechtsbegriff (E. 2c, nicht publiziert, von BGE 119 II 36), welcher im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, mit denen er zusammenhängt, ausgelegt werden muss. Aus Sicht des Vermieters ist nun aber die Pünktlichkeit in der Mietzinszahlung zweifellos ein wichtiger Punkt bei der Auswahl eines Mieters; das gilt umsomehr, wenn er sich zumindest indirekt einen Mieter aufzwingen lassen muss, den er nicht gewählt hat. Die Zahlungsfähigkeit im Sinn der zitierten Gesetzesbestimmung umfasst mit anderen Worten nicht nur die Bezahlung des vollständigen Mietzinses, sondern auch eine Bezahlung zum gesetzlichen (Art. 257c OR) oder vereinbarten Termin; die Pünktlichkeit der Zahlung gehört unabdingbar zum Begriff der Solvenz (vgl. HIGI, Zürcher Kommentar, N. 36 zu Art. 264 OR mit Hinweisen).

*Bundesgericht, 1. Zivilabteilung, 18. Juni 1997
Originaltext französisch*

Auf der anderen Seite ergibt sich die Zahlungsunfähigkeit nicht automatisch aus einem tiefen Einkommen des Mieters (vgl. hierzu E. 3a des nachstehenden Urteils).