

mietrechtspraxis/mp		Amtliche Sammlung	Praxis	Semaine Judiciaire	http://www.mmmietrecht.ch
Heft:	3/97	-	-	-	Art. 294 OR
Ab Seite:	155	Droit du bail	Cahiers du bail	MietRecht Aktuell	
		-	-	-	

Zumutbarkeit eines Asylbewerbers als Ersatzmieter

Wer seine Wohnung vorzeitig verlässt, darf dem Vermieter grundsätzlich einen zahlungsfähigen Asylbewerber als neuen Mieter vorschlagen. Ein Mieterpaar gilt als zahlungsfähig, auch wenn der Mietzins über einen Drittel des Einkommens beträgt.

Aus den Erwägungen

3. Nach dem angefochtenen Entscheid der Vorinstanz sollen die Mieter der Vermieterin zumutbare Ersatzmieter vorgeschlagen haben, deren Kandidatur vernünftigerweise nicht zurückgewiesen werden konnte. Das Kantonsgericht hat deshalb entschieden, dass die Mieter von ihren vertraglichen Verpflichtungen ab 1. März 1993 befreit seien.

Nach Ansicht der Vermieterin waren die Ehegatten B. unakzeptable Kandidaten, denn ihre Zahlungsfähigkeit sei mit der der vorigen Mieter nicht vergleichbar und ihr Status als Asylbewerber ungewiss. Ausserdem sei nicht nachgewiesen, dass das vorgeschlagene Ehepaar den Vertrag zu den gleichen Bedingungen ab 1. März 1993 übernommen hätte.

a) Nach Art. 264 Abs. 1 OR ist der Mieter, der die Sache vorzeitig zurückgibt, nur von seinen vertraglichen Verpflichtungen befreit, wenn er einen Ersatzmieter vorschlägt, der zahlungsfähig und für den Vermieter zumutbar ist. Ausserdem muss der vorgeschlagene Kandidat bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

Diese am 1. Juli 1990 in Kraft getretene Bestimmung übernimmt die Rechtsprechung zum früheren Art. 257 OR (Botschaft vom 27. März 1985 zur Revision des Mietrechts, BBl 1985 I S. 1444/1445). Ob ein Vermieter berechtigt ist, einen Ersatzmieter abzulehnen, ist von Fall zu Fall unter Berücksichtigung aller Umstände zu entscheiden. Im allgemeinen ist ein Ersatzmieter annehmbar, wenn keinen wichtigen Gründe vorliegen, seine Kandidatur abzuweisen. Vage Vermutungen, eine Antipathie oder negative Einstellung gegenüber einer Personenkategorie genügen nicht; zulässige Gründe sind dagegen eine Feindschaft zwischen Vermieter und Kandidat, ein geschäftliches Konkurrenzverhältnis, das Risiko von Unannehmlichkeiten für andere Mieter oder begründete Zweifel an der Solvenz der Interessenten (BGE 119 II 36 E. d). Ebenso kann der Vermieter einen Ersatzmieter ablehnen, der nur einen erheblich tieferen Mietzins bezahlen will (BGE 117 II 156¹ E. 3b).

Gewiss ist ein Ersatzmieter nicht zumutbar, wenn seine Zahlungsfähigkeit mit derjenigen des früheren Mieters unvergleichbar ist (BGE 119 II 36 E. 3d). Auf der anderen Seite darf man die Bedeutung des Verhältnisses zwischen Mietzins und Einkommen des Mieters auch nicht überbewerten und eine starre Grenze aufstellen, jenseits welcher der Vermieter einen vorgeschlagenen Kandidaten auf jeden Fall abweisen dürfte; so hat das Bundesgericht entschieden, der Vermieter könne nicht ein unverheiratetes Ehepaar als Ersatzmieter ablehnen, weil es etwas mehr als einen Drittel des gemeinsamen Nettoeinkommens für die Bezahlung von Mietzins und Nebenkosten hätte aufwenden müssen (gleicher Entscheid).

Im übrigen versteht es sich, dass der Vorschlag eines zumutbaren Ersatzmieters den Vermieter nicht zum Abschluss eines Vertrages verpflichtet, sondern nur zur Befreiung des Mieters von seinen vertraglichen Verpflichtungen führt (HGI, Zürcher Kommentar, N. 44 zu Art. 264 OR).

b) Im vorliegenden Fall beträgt der Mietzins Fr. 1'285.- und liegt damit unter einem Drittel des beidseitigen Einkommens der Ehegatten B. (Fr. 4'184.75). Nach der erwähnten Rechtsprechung ist dieses Verhältnis nicht unvernünftig und erlaubt für sich allein keine Zweifel an der Zahlungsfähigkeit der Kandidaten. Der angefochtene Entscheid enthält keine weiteren Anhaltspunkte, wonach die vorgeschlagenen Personen nicht solvent gewesen wären. Im Gegenteil, aus der Erkundigung beim Betreibungsamt ergibt sich, dass gegen das Ehepaar B. in den beiden Jahren vor ihrem Angebot zur Übernahme keinerlei Betreibungen vorlagen. Die übrigen diesbezüglichen Rügen der Beklagten betreffen Feststellungen tatsächlicher Art, welche im Berufungsverfahren nicht gehört werden können (Art. 55 Abs. 1 lit. c, Art. 63 Abs. 2 OG; BGE 119 II 84, 117 II 256 E. 2a).

Im übrigen bildet der Status als Asylbewerber der vorgeschlagenen Ersatzmieter keinen genügenden Grund, ihre Kandidatur abzulehnen, wie das Kantonsgericht zurecht erkannt hat. B. und seine Frau leben seit mehr als 2 Jahren in der Schweiz und gehen beide einer regelmässigen Arbeit nach, was eine gewisse Stabilität garantiert. Aus den Feststellungen der Vorinstanzen geht auch nicht hervor, dass in nächster Zeit mit einer Abweisung des Asylgesuchs und der Ausweisung zu rechnen wäre. Die Situation der Ehegatten B. scheint daher nicht derart ungewiss, dass ein Hinderungsgrund vorläge, einen Mietvertrag mit ihnen einzugehen, der auf ein Jahr abgeschlossen wurde und für welchen die Vermieterin wie bei den früheren Mietern Sicherheiten in der Höhe von drei Monatszinsen verlangen darf.

¹ = mp 1992 S. 71 ff.

Zusammenfassend haben die Mieter die Voraussetzungen des Art. 264 Abs. 1 OR mit der Kandidatur der Ehegatten B. erfüllt. Sie sind damit von ihren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Vermieterin von dem Zeitpunkt an befreit, von welchen an die Ersatzmieter in den Mietvertrag eingetreten wären (HIGI, op. cit., N. 65 zu Art. 264 OR; LACHAT/MICHELI, Le nouveau droit du bail, S. 314).

*Bundesgericht, 1. Zivilabteilung, 7. März 1995
Originaltext französisch; zugestellt von RA Laurent Moutinot, Genf*