

## RATGEBER

# Vorzeitig aus dem Mietvertrag

Ich habe eine neue Wohnung gefunden und möchte deshalb meine jetzige Wohnung vorzeitig kündigen. Mir wurde gesagt, dass dies möglich sei, wenn ich für meine Wohnung einen Nachmieter finde. Stimmt das, und was muss ich dabei beachten?

Das ist korrekt. Es ist möglich, die Wohnung ohne Einhaltung der Kündigungsfrist oder des Kündigungstermins vorzeitig zurückzugeben. Damit Sie von der Pflicht zur Zahlung der Miete befreit sind, müssen Sie dem Vermieter einen Nachmieter vorschlagen. Der Nachmieter muss gemäss Art. 264 Abs. 1 OR zahlungsfähig, für den Vermieter zumutbar und zusätzlich gewillt sein, den Vertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Grundsätzlich gilt ein Nachmieter als zahlungsfähig, wenn der Mietzins ein Drittel seines Nettoeinkommens nicht übersteigt und er nicht über zahlreiche Einträge im Betreibungsregister verfügt. Zumutbar ist ein Nachmieter, wenn er beispielsweise in die bestehende Mietstruktur passt. Die Zumutbarkeit wird anhand objektiver Kriterien gemessen. Subjektive Kriterien können berücksichtigt werden, wenn der Vermieter im selben Haus wohnt. Will der Nachmieter weniger Miete bezahlen, erfüllt er das Erfordernis der Übernahme zu den gleichen Bedingungen selbst dann nicht, wenn Sie die

Differenz zur ordentlichen Miete übernehmen würden.

## Ein Nachmieter genügt

Um von der vorzeitigen Rückgabe Gebrauch zu machen, teilen Sie dem Vermieter mit eingeschriebenem Brief die vorzeitige Rück-



gabe und den gewünschten Abgabetermin mit. Informieren Sie ihn umgehend über die möglichen Nachmieter mit deren Angaben (Name, Adresse, Telefonnummer, Beruf usw.). Der Vermieter hat nämlich das Recht,



lic. iur. Balz Bänziger, Rechtsanwalt und Notar, Rhyner & Schmidt Rechtsanwälte, Glarus

sich Zeit zu nehmen, die vorgeschlagenen Nachmieter zu prüfen. Die Dauer dieser Frist ist bei einem privaten Vermieter länger als bei einer Liegenschaftsverwaltung; eine Frist von einem Monat sollte auch bei einer Privatperson genügen.

Es genügt, einen einzigen Nachmieter zu vermitteln. Ich empfehle Ihnen jedoch, nach Möglichkeit mehrere Nachmieter zu nennen. Abgesehen davon, dass der vorgeschlagene Nachmieter möglicherweise die vorstehenden Kriterien nicht erfüllt, kann es sein, dass dieser die Bewerbung zurückzieht.

**Die «Glarner Woche»-Experten geben Rat und bieten Hilfe in den Bereichen Garten, Tiere, Ernährung, Recht, Finanzen, Leben und Gesundheit: Senden Sie uns Ihre Fragen – auch anonym: Ratgeber, «Glarner Woche», Zwinglistrasse 6, 8750 Glarus; glawo@somedia.ch**



## Leserbrief

### Ein gutes Beispiel der Fusion der Gemeinde Glarus

Anno 1999 hat Sturm «Lothar» im Aeblistock in den Ennetbergen den Stall so schwer beschädigt, dass dem Stallabbruch nichts mehr im Weg stand. Das Bauamt hat die Entsorgung des Stalls nach Vorschrift des Kantons ausgeführt.

Der damalige Gemeinderat hat sich ein Herz gefasst und einen neuen Stall, der dem alten äusserlich gleichgestellt war, von Holzbau Zweifel aus Ennenda bauen lassen. Das Bauamt hat zusätzlich die Grundmauern erneuert. Der Stall fügt sich hervorragend in das Landschaftsbild ein. Die Kosten beliefen sich auf zirka 60 000 bis 70 000 Franken.

Das ist ein gutes Beispiel gegenüber dem Stall im Teufen in den Ennetbergen, der abgebrochen werden sollte.

Fritz Jenny, Ennenda