

GOURMET-Rechtsartikel 2018/04:

Vorzeitiger Auszug aus Hotelmietvertrag

Im Gegensatz zur ordentlichen Kündigung eines Hotel-Mietvertrages setzt die vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts im Sinne von Art. 264 Abs. 1 OR nicht zwingend eine schriftliche Kündigung des Mietvertrages voraus, jedoch müssen sämtliche Schlüssel zurückgegeben werden.

In einem älteren, jedoch nach wie vor aktuellen, Entscheid aus dem Jahr 1998 setzte sich das Bundesgericht mit folgendem Sachverhalt auseinander: Der Mietvertrag für ein Berghotel war erstmals kündbar per Ende September 1996. Doch seit September 1995 zahlten die Mieter keine Miete mehr. Zwar retournierten sie der Vermieterin im Oktober 1995 *einen* Hauptschlüssel, behielten aber weiterhin sowohl die anderen Hauptschlüssel sowie die Innenschlüssel zum Restaurant, und sie belassen auch das sogenannte Kaufinventar in den Mietlokalitäten, „damit es dem Nachfolgiemeter weiterverkauft werden könne“, wie sie im Prozess geltend machten. Die Mieter stellten sich deshalb auf den Standpunkt, indem sie der Vermieterin im Oktober 1995 die Möglichkeit zur Weitervermietung eingeräumt hatten, sei das Mietobjekt im Sinne von Art. 264 Abs. 1 OR zurückgegeben worden.

Vorzeitige Rückgabe der Sache

Gibt der Mieter die Mietsache zurück, ohne Kündigungsfrist oder –termin einzuhalten, so ist er gemäss Art. 264 Abs. 1 OR von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. – Andernfalls muss der ausziehende Mieter den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann (Art. 264 Abs. 2 OR).

Das Bundesgericht erwägt

Im Gegensatz zur ordentlichen Kündigung (Art. 266I OR) setzt die vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts (Art. 264 Abs. 1 OR) nicht zwingend eine schriftliche Kündigung voraus. Es genügt, dass der Mieter das Ende des Gebrauchs der Mietsache auf einen bestimmten Termin dem Vermieter durch anderweitige Handlungen unzweifelhaft zum Ausdruck bringt. Dies kann u.a. dadurch erfolgen, dass der Mieter dem Vermieter die Schlüssel zum Mietobjekt zurückgibt. Da die Rückgabe der Mietsache die Verschaffung des *ausschliesslichen* Besitzes an der Mietsache voraussetzt, ist dazu grundsätzlich die Rückgabe *sämtlicher* Schlüssel erforderlich. Weiter setzt eine Rückgabe in der Regel die *vollständige Räumung des Mietobjekts* voraus. Eine Ausnahme ist dann zuzulassen, wenn der vom Vermieter anerkannte Nachmieter bereit ist, gewisse in den Mieträumen befindliche Gegenstände zu übernehmen.

Im vorliegenden Fall hatten die Mieter während der verbleibenden Mietdauer weder alle Schlüssel zurückgegeben noch das Mietobjekt vollständig geräumt, weshalb eine Rückgabe des Mietobjekts im Sinne von Art. 264 Abs. 1 OR zu Recht verneint wurde. Daran änderte auch der Umstand nichts, dass das Kaufinventar im Gastgewerbe üblicherweise dem Mietnachfolger veräussert wird, zumal ein solcher vor Ablauf der Kündigungsfrist noch gar nicht feststand und deshalb eine Übertragung des Kaufinventars auf den Mietnachfolger gar nicht möglich war.

Fazit

Weil die vorzeitig ausscheidenden Mieter das gemietete Berghotel der Vermieterin im Oktober 1995 nicht vollständig zurückgegeben, insbesondere der Vermieterin nicht den ausschliesslichen Besitz am vermieteten Berghotel wiederverschafft hatten, hafteten sie gemäss Art. 264 Abs. 2 OR für den Mietzins bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist, d.h. bis Ende September 1996.

8001 Zürich, 18.03.2018 /

GastroLegal Dr. iur. Peter P. Theiler