



## Stillschweigend geschlossenes Mietverhältnis

- **Allgemeines**

Wenn es sich um ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit handelt, endet es ohne Kündigung beim Ablauf der vereinbarten Dauer. Es kann nach Ablauf der vereinbarten Zeit stillschweigend erneuert werden und gilt dann als Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit (s. Art. 266 Abs. 2 OR).

Wenn die Parteien ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen haben, muss die Kündigung auf den vereinbarten Termin erfolgen. Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin (s. Art. 266a Abs. 2 OR). Demzufolge gilt das Mietverhältnis als stillschweigend fortgesetzt, wenn nicht die eine oder die andere Partei innert der vertraglich vorgesehenen Frist gekündigt hat. Auch dann, wenn der Vermieter die Schlüssel dem Mieter aushändigt und dieser einzieht und die Miete zahlt, ohne dass der Vermieter dagegen Einspruch erhebt, handelt es sich um ein stillschweigend geschlossenes Mietverhältnis.

- **Fälle, in denen von keinem stillschweigenden Mietverhältnis ausgegangen werden kann**

Nicht ausgehen kann man von der Fortsetzung eines Mietverhältnisses von bestimmter Dauer, wenn der Mieter nur vorübergehend an der Übergabe der Räume verhindert gewesen ist (Lachat, *Le bail à loyer*, 1997, Kap. 24.3.11) oder wenn der Vermieter dem Mieter nur einen Aufschub gewährt hat (s. Art. 272 ff. OR) oder wenn er es versäumt hat, die Ausweisung nach Ablauf des Mietvertrags zu beantragen (s. *Botschaft zur Volksinitiative für Mieterschutz, zur Revision des Miet- und Pachtrechts im Obligationenrecht und zum Bundesgesetz über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen*, in BBl 1985 I S. 1429) oder wenn der Mieter bleibt, ohne Miete zu zahlen.

- **Fälle, in denen ein stillschweigendes Mietverhältnis nach einer gültigen Kündigung des Mietvertrags angenommen werden kann**

Ausnahmsweise kann ein stillschweigendes Mietverhältnis angenommen werden, wenn nach einer gültigen Kündigung die folgenden Voraussetzungen alle erfüllt sind (Lachat, *Le bail à loyer*, 1997, S. 118) :

- 1) Der Mieter bleibt während einer längeren Zeit an Ort und Stelle.
- 2) Der Mieter zahlt den Mietzins.
- 3) Der Vermieter bleibt untätig, indem er den Mietzins einkassiert.
- 4) Der Vermieter formuliert keinen Vorbehalt.

Diese Voraussetzungen müssen jedoch präzisiert werden :

- a) Es bedarf einer Kündigung des Mietvertrags, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht und die Kündigung darf nicht nichtig sein (s. Art. 266o OR).
- b) Der Mieter muss während längerer Zeit an Ort und Stelle bleiben.

Die Festsetzung einer genauen zeitlichen Grenze ist Sache des Gesetzgebers, und die Rechtsprechung kann nur eine Grössenordnung bestimmen. So ist das Bundesgericht davon ausgegangen, dass nach neun Monaten ein stillschweigendes Mietverhältnis besteht (s. unveröffentlichter BGE vom 28. März 1995, *in Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 1995*; ACJ Nr.°1262 vom 18. November 1996 und Nr.° 139 vom 14. Februar 2005, GE). Ein Zeitraum von zweieinhalb Monaten hingegen wurde als ungenügend beurteilt (s. unveröffentlichter BGE vom 28. März 1995). Die Zeitgrenze kann also von Fall zu Fall variieren.

- c) Der Mieter muss den Mietzins zahlen und der Vermieter bleibt untätig.

Wenn der Vermieter den Mietvertrag aufrecht zu erhalten gedenkt, kann er dem Mieter, der den Mietzins nicht begleicht, eine Zahlungsfrist erteilen (Frist, mit deren Ablauf ein Rechtsnachteil verbunden ist), bevor er das Mietverhältnis kündigt (s. Art. 257d OR).

Wenn jedoch der Vermieter nach Einreichung eines Ausweisungsantrags dem Mieter Einzahlscheine zur Bezahlung des Mietzinses schickt, reicht diese Tatsache nicht aus, um vom Willen des Vermieters auszugehen, das Mietverhältnis fortzusetzen (ACJ Nr. 217, Mietgericht vom 31. August 1992, GE).

Im Fall von mit Rechtsfolgen drohender Mahnung ohne Ausweisungsantrag (s. Zahlungsrückstand des Mieters, Art. 257d OR) und in Abwesenheit einer sofortigen Kündigung, wenn also der Mieter guten Glaubens annehmen kann, dass der Vermieter auf eine Ausweisung verzichtet, verlängert sich das Mietverhältnis stillschweigend (s. Honsell, Vogt, Wiegand, Obligationenrecht, Basel 1992, ad. Art. 6 OR, Nr. 1). Dennoch verliert der Vermieter sein Kündigungsrecht nicht, indem er auf die Kündigung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Zahlungsfrist verzichtet, sofern er vor der allfällig doch noch erfolgenden Kündigung eine erneute mit Rechtsfolgen drohende Mahnung erlässt, falls der Mieter seinen ausstehenden Mietzins immer noch nicht beglichen hat (ACJ Nr. 1431 vom 17. Oktober 1994, GE).

Ein neues Mietverhältnis kann nicht stillschweigend entstehen, solange ein Ausweisungsverfahren hängig ist. Der Vermieter, der ein Ausweisungsverfahren einleitet und es ohne Unterbruch weiter verfolgt, lässt nicht auf ein stillschweigendes Mietverhältnis schliessen, selbst wenn er den Mietzins ohne Formulierung von Vorbehalten erhebt (s. BGE 119 II 156). Ebenso wenig kann die Gewährung eines Ausweisungsaufschubs als stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags gelten (s. BGE 121 III 260, JdT 1996 I 244). Es ist aber davon ausgegangen worden, dass die Einstellung des Ausweisungsverfahrens und das Fehlen jeglicher konkreter Massnahme im Hinblick auf die Wiederaufnahme dieses Verfahrens während zweier Jahre Umstände darstellen, aus denen ein neues stillschweigend geschlossenes Mietverhältnis gefolgert werden kann (ACJ Nr. 493 vom 28. März 1994, GE).

- d) Der Vermieter muss den Mietzins einkassieren, ohne Vorbehalte zu formulieren.

Damit von einem stillschweigend geschlossenen Mietverhältnis ausgegangen werden kann, muss die Haltung des Vertragspartners guten Glaubens als Zeichen der Vertragswilligkeit interpretiert werden können.

Somit hängt es immer von den konkreten Umständen des einzelnen Falls ab, ob ein neues stillschweigend geschlossenes Mietverhältnis besteht oder nicht.

- **Fälle, in denen der Mietvertrag mit Gutsprache des RSD abgeschlossen wurde**

Nach Artikel 8 Abs. 1 der Verordnung über die Richtsätze zur Bemessung der materiellen Hilfe nach dem Sozialhilfegesetz (SHG) umfasst die Deckung des Grundbedarfs ausser der Monatspauschale für den Unterhalt die Wohnungskosten (einschliesslich laufende Nebenkosten) und die Kosten der medizinischen Grundversorgung.

Zur Behebung von Problemen in Verbindung mit der Zahlungsfähigkeit von Mietern, die materielle Hilfe nach SHG beziehen, haben regionale Sozialdienste den Vermietern oder Regien im Hinblick auf den Abschluss des Mietvertrags Gutsprachen erteilt.

Beim Abschluss des Mietvertrags wird kein Sicherheitsdepot bezahlt. Wenn aber der Mieter nicht mehr bedürftig ist und keine Hilfe mehr nach SHG bezieht, kann der Sozialdienst seine Mietzinsgutsprache mit Ankündigung von drei Monaten im Voraus auf das Ende eines Monats zurückziehen. Dann muss grundsätzlich ein Sicherheitsdepot bezahlt werden (s. Art. 257e OR). Seinerseits hat der Vermieter eine Verpflichtung : er muss den Sozialdienst innert dreissig Tagen informieren, wenn ein Mietzins geschuldet wird. Die Nichtbeachtung dieser Pflicht berechtigt den Sozialdienst, sich jeder Verpflichtung zu entledigen. Somit kann sich der Sozialdienst dieser Gutsprache vor Ablauf des Mietvertrags unter den oben genannten Voraussetzungen entledigen.

### **Bei Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter**

Die vom Sozialdienst erteilte Gutsprache ist integrierender Bestandteil des Mietvertrags und sie endet bei Ablauf des Mietvertrags, zum Beispiel bei einer Kündigung, die den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Somit endet mit dem Mietvertrag auch die Gutsprache : es besteht keine rechtliche Bindung mehr zwischen dem Sozialdienst und dem Vermieter oder der Regie. Demzufolge ist der Sozialdienst, wenn der Mieter an Ort und Stelle bleibt und den Auszug verweigert, nicht gesetzlich verpflichtet, den Mietzins aufgrund der erteilten Gutsprache zu bezahlen. Der Vermieter muss dann die Ausweisung des Mieters aufgrund des Gesetzes beantragen. Wenn es der Sozialdienst als unzweckmässig erachtet, den Mieter in einer anderen Struktur unterzubringen, und es vorzieht, den Mietzins zu begleichen, sollte er den Vermieter oder die Regie darüber benachrichtigen, dass es sich nicht um eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses handelt, sondern um eine Verzögerung in der Wohnungsräumung. Um jede Zweideutigkeit zu vermeiden, ist es von Vorteil, **mit dem Vermieter ein Abkommen über die Modalitäten des Mietverhältnisses (eine Art Aufschub) und die künftige Rückgabe der Räume zu treffen.**

Daniel Känel  
Rechtsanwalt

Caroline Schorderet  
Juristin

Freiburg, den 24. Oktober 2005