

Vorgehen des Vermieters bei Konkursöffnung über den Mieter

Gerät ein Mieter in Konkurs, stellt sich für den Vermieter insbesondere die Frage, wie er das bestehende Mietverhältnis schnellstmöglich beenden kann, um anschliessend die Wiedervermietung anhand nehmen zu können.

1. Die Kündigung nach Art. 266h OR: Gesetzliche Regelung

Fällt der Mieter nach Übernahme der Mietsache in Konkurs, kann der Vermieter dem Mieter und der Konkursverwaltung schriftlich eine angemessene Frist zur Sicherstellung künftiger Mietzinse ansetzen. Wird die Sicherheit innert Frist nicht geleistet, kann der Vermieter fristlos kündigen (Art. 266h OR).

Art. 266h OR verschafft dem Mieter für den Fall, dass über den Mieter der Konkurs eröffnet wird, das Recht, das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung der bei Zahlungsverzugs vorgesehenen Formalitäten (und ohne dass überhaupt ein Zahlungsverzug vorausgesetzt wird), mit sofortiger Wirkung zu beenden, wenn für künftige Mietzinse innert einer schriftlich angesetzten, angemessenen Frist keine Sicherheit geleistet wird.

2. Bemerkungen zur gesetzlichen Regelung von Art. 266h OR

Die Konkursöffnung wird dem Vermieter entweder speziell angezeigt oder sie gelangt ihm durch die amtliche Publikation der Konkursöffnung zur Kenntnis.

Ist der Mieter im Zeitpunkt der Konkursöffnung bereits mit Mietzinsen im Rückstand, empfiehlt es sich, vorsorglich sowohl nach Art. 257d OR (Zahlungsverzugskündigung) als auch nach Art. 266h OR vorzugehen. Der Vermieter sollte mithin dem Mieter sowohl zur Bezahlung der verfallenen Mietzinse wie auch für die Sicherstellung der künftigen Mietzinse je eine Frist ansetzen mit der Androhung, dass bei Säumnis der Vertrag gekündigt werde.

Der Vermieter kann dem Mieter während der gesamten Dauer des Konkursverfahrens Frist zur Sicherheitsleistung für künftige Mietzinse anzeigen. Die Fristansetzung hat also nicht sogleich nach erfolgter Konkurseröffnung zu erfolgen. Der Mieter respektive die Konkursverwaltung können sich bei längerem Zuwarten nicht auf die Verwirkung des vermietenseitigen Anspruches berufen.

Die angesetzte Frist im Sinne von Art. 266h OR muss angemessen sein. In der Praxis dürfte eine Frist zwischen 7 und 14 Tagen angemessen sein.

Als Sicherheit fallen Bankgarantien, die Bestellung eines Pfandes, die Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren, Bürgschaften und dergleichen in Betracht. Zu beachten ist, dass natürlich nur Vermögensgegenstände als Sicherheit dienen können, die nicht unter den Konkursbeschluss fallen, d.h. der Mieter muss über diese Sicherheit bietenden Gegenstände frei verfügen können oder sie sind von einem Dritten zu bestellen.

Die Sicherheitsleistung muss nach dem Wortlaut des Gesetzes künftige Mietzinse sicherstellen. Wenn es sich um einen befristeten Mietvertrag handelt, muss die Sicherheit den Mietzins (samt Nebenkosten) bis zum Vertragsende abdecken. Bei einem unbefristeten Mietvertrag muss die Sicherheit den Mietzins samt Nebenkosten bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin abdecken.

Stellt der Mieter bzw. ein Dritter an seiner Stelle die verlangte Sicherheit, kann nicht gekündigt werden und das Mietverhältnis dauert fort.

Eine Erstreckung des Mietverhältnisses ist gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. c OR bei Kündigungen infolge Konkurses ausgeschlossen.

Die Kündigung kann frühestens am Tag nach dem unbenutzten Ablauf der Frist ausgesprochen werden. Die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen hat mit amtlichem Formular zu erfolgen. Bei Familienwohnungen muss die Kündigung auch dem Ehepartner, bei eingetragener Partnerschaft auch dem Lebenspartner des Mieters separat zugestellt werden und zwar unabhängig davon, ob diese als Mieter am massgebenden Mietvertrag beteiligt sind oder nicht.