

abo+ RATGEBER

## Trotz fixer Kündigungstermine: So können Sie vorzeitig aus der Wohnung ausziehen

Wir haben in unserem Mietvertrag nur zwei Kündigungstermine pro Jahr (Ende März und Ende September). Nun haben wir eine neue Wohnung gefunden, die wir aber auf Anfang August übernehmen müssten. Welche Möglichkeiten haben wir, um vorzeitig aus dem Mietvertrag auszusteigen?

Dr. iur. Claudio Stocker\*

23.06.2025, 11.32 Uhr

abo+ **Exklusiv für Abonnenten**

Ein unbefristeter Mietvertrag – wie in Ihrem Fall – kann grundsätzlich nur auf die vertraglich vereinbarten Termine hin gekündigt werden. Eine ordentliche Kündigung auf Ende Juli ist in Ihrem Fall daher nicht zulässig. Das Gesetz sieht jedoch eine Möglichkeit vor, früher aus dem Vertrag auszusteigen. Gemäss Art. 264 OR können Sie die Mietsache vorzeitig zurückgeben und werden von Ihren Verpflichtungen gegenüber der Vermieterschaft befreit, wenn Sie dieser (idealerweise per eingeschriebenem Brief) mitteilen, dass Sie die Wohnung auf ein bestimmtes Datum vorzeitig zurückgeben möchten und der Vermieterschaft einen zumutbaren neuen Mieter vorschlagen.



Claudio Stocker.

## **Vorgeschlagener Nachmieter muss zahlungsfähig sein**

Der vorgeschlagene Mieter muss bereit sein, die Wohnung per Anfang August zu den gleichen Bedingungen (insbesondere gleicher Mietzins, identische Regelungen zu den Nebenkosten und gleiche Kündigungsmodalitäten) zu übernehmen. Er muss zudem zahlungsfähig sein. Die Vermieterschaft darf den Mietinteressenten somit ablehnen, wenn sein Einkommen offensichtlich nicht ausreicht, um die Mietzinse zu bezahlen. Auch Betreibungen gegen den Interessenten können ein Indiz für seine Zahlungsunfähigkeit sein.

Die vom Gesetz geforderte Zumutbarkeit wäre zum Beispiel nicht gegeben, wenn der Ersatzmieter in der Vergangenheit den Mietzins häufig unpünktlich bezahlt hat oder weil er die Wohnung künftig gewerblich nutzen möchte. Die Vermieterschaft darf an den Ersatzmieter jedoch in der Regel keine strengeren Anforderungen stellen als an den ausziehenden Mieter.

## **Keine Auswahl an Nachmietern nötig**

Oft wird fälschlich angenommen, man müsse drei Nachmieter stellen. Das Gesetz verlangt jedoch nur einen – sofern dieser die Voraussetzungen erfüllt. Trotzdem empfiehlt es sich, mehrere Interessenten vorzuschlagen, falls ein Bewerber nicht zahlungsfähig oder zumutbar sein sollte oder die Bewerbung zurückzieht. Der Mietinteressent muss der Vermieterschaft rechtzeitig präsentiert werden – am besten schriftlich und mit

Betreibungsregisterauszug sowie Angabe des Haushaltseinkommens.

Die Vermieterschaft muss innert angemessener Frist (in der Regel etwa 2 bis 3 Wochen) entscheiden, ob sie den vorgeschlagenen Mieter akzeptiert. Lehnt sie ihn ohne triftigen Grund ab oder reagiert sie nicht rechtzeitig, sind Sie von der Mietzinszahlungspflicht befreit und können die Wohnung auf den gewünschten Termin verlassen.

Falls Sie keinen Nachmieter stellen, können Sie die Mietsache vorzeitig zurückgeben, müssen hingegen den Mietzins bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin weiterbezahlen. Allerdings muss sich die Vermieterschaft in diesem Fall anrechnen lassen, was sie einspart (etwa bei den Nebenkosten) oder durch eine frühere Weitervermietung gewinnt.

---

**\* Dr. iur. Claudio Stocker**

Rechtsanwalt und Notar, Partner, Brack & Partner AG,  
Rechtsanwälte und Notare; [www.brackpartner.ch](http://www.brackpartner.ch)