

Vorzeitige Entlassung aus mehrjährigem Mietvertrag möglich?

Ich bin einen 4-Jahres-Mietvertrag über eine Wohnung eingegangen, der erstmals nach Ablauf dieser 4 Jahre mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten per 31. März 2025 kündbar ist. Ich möchte unbedingt schon früher aus der Wohnung ausziehen. Was kann ich tun?

Der 4-Jahres-Mietvertrag ist grundsätzlich bindend. Sofern der Vermieter nicht mit einer frühzeitigen Aufhebung des Mietvertrages einverstanden ist und auch kein ausserordentlicher Kündigungsgrund vorliegt, wobei hier die Hürde gross ist, können Sie den Mietvertrag erstmals per 31. März 2025 kündigen.

Es gibt somit nur noch eine Variante, wenn Sie frühzeitig aus dem Mietvertrag entlassen werden wollen. Sie müssen einen Nachmieter suchen. Der neue potentielle Mieter muss für den Vermieter zumutbar und zahlungsfähig sein. Zumutbar ist ein Nachmieter, wenn er bereit und in der Lage ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen wie Sie. Zahlungsfähig ist ein Ersatzmieter, wenn sein Einkommen den Mietzins mindestens um das Dreifache übersteigt. Bestehen beim vorgeschlagenen Ersatzmieter dagegen Eintragungen im Betreibungsregister, darf ihn der Vermieter ablehnen. Ein

weiteres Kriterium ist die Wohnungsauslastung. Der Ersatzmieter darf die Wohnung nicht übernutzen, das heisst, die Anzahl der Familienmitglieder muss zur Grösse der Wohnung passen.

Was müssen Sie also tun, um vorzeitig aus der Wohnung ausziehen zu können, ohne dass Sie den Mietzins doppelt bezahlen? Schauen Sie sich nach zumutbaren und zahlungsfähigen Nachmietern um. Schlagen Sie diese dem Vermieter vor. Grundsätzlich genügt bereits ein vorgeschlagener zumutbarer und solventer Ersatzmieter, der die Kriterien erfüllt, damit Sie aus dem Mietvertrag entlassen werden. Trotzdem ist es ratsam mehrere Ersatzmieter vorzuschlagen, damit die Chance grösser ist, dass jemand auch zahlungsfähig und zumutbar ist. Ausserdem kommt es auch vor, dass ein potentieller Nachmieter vor der Unterzeichnung des Mietvertrages sein Interesse wieder zurückzieht.

Sollte der Vermieter einen zumutbaren und solventen Nachmieter, den Sie vorgeschlagen haben, trotzdem ablehnen, so sind Sie ab dem Zeitpunkt, in welchem der Ersatzmieter Ihren Mietvertrag übernommen hätte, nicht mehr an den Vertrag gebunden. Aus Beweiszwecken empfiehlt es sich, dem Vermieter die Ersatzmieter schriftlich vorzuschlagen. Lassen Sie sich die Entlassung aus dem Mietvertrag schriftlich bestätigen.



**Manuela Looser-Herzog,
Rechtsanwältin &
öffentliche Notarin**

**Küng Rechtsanwälte &
Notare AG, Gossau SG
Haldenstrasse 10
9200 Gossau**

www.kuenglaw-sg.ch