



**RA lic. iur. Markus Stadelmann**  
**Marktstrasse 28**  
**8570 Weinfelden**

**Tel: 071 620 26 20**  
**[www.advo-weinfelden.ch](http://www.advo-weinfelden.ch)**

## **Die vorzeitige Rückgabe der Wohnung – Stellen eines Ersatzmieters**

**Grundsätzlich ist der Mieter gehalten, bis zum ordentlichen Ablauf des Mietvertrags für den Mietzins aufzukommen. Will er vorzeitig ausziehen, ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter jedoch befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt (Art. 264 Abs. 1 OR).**

In der Praxis kommt es gerade bei langfristigen Mietverträgen recht oft vor, dass ein Mieter aus einer Wohnung ausziehen will, ohne den frühestmöglichen Kündigungstermin einhalten zu wollen. Für diese Fälle kommt Art. 264 OR zum Tragen, welcher die Möglichkeit vorsieht, die Mietsache vorzeitig zurückzugeben und damit gleichzeitig aus dem Mietverhältnis auszustiegen.

Damit der Mieter aus dem Mietvertrag jedoch auch tatsächlich vorzeitig entlassen werden kann, muss er dem Vermieter einen zumutbaren und zahlungsfähigen Ersatzmieter vorschlagen. Die Nennung von mehreren Ersatzmieter ist dabei nicht zwingend, jedoch von Vorteil, weil nicht immer im Voraus zu erkennen ist, ob sich ein Ersatzmieter als tauglich erweist. Dazu gehört in erster Linie, dass der Ersatzmieter zahlungsfähig ist, also Gewähr dafür bietet, den Mietzins und die Nebenkosten pünktlich bezahlen zu können. Davon ist praxisgemäss auszugehen, wenn

das Einkommen den Mietzins um mehr als das Dreifache übersteigt. Dagegen stellen zahlreiche Eintragungen im Betriebsregister ein Indiz für fehlende Zahlungsfähigkeit dar. Zudem sollte der Ersatzmieter auch in persönlicher Hinsicht gewissen Anforderungen genügen, namentlich muss er einigermassen zu den anderen Hausbewohnern passen, wobei diesbezüglich vom Vermieter keine hohen Anforderungen gestellt werden dürfen. Schliesslich muss der Ersatzmieter den bisherigen Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen übernehmen wollen, worunter vor allem der gleiche Mietzins zu verstehen ist. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so ist der ausziehende Mieter auf den Zeitpunkt hin befreit, auf den der Ersatzmieter das Mietobjekt übernehmen möchte, unabhängig davon, ob der Vermieter den vorgeschlagenen Ersatzmieter dann auch tatsächlich akzeptiert.

**Um Streitfälle zu vermeiden, ist dem Mieter bei einer geplanten vorzeitigen Rückgabe der Wohnung zu raten, sich frühzeitig mit dem Vermieter in Verbindung zu setzen und diesem – aus Beweisgründen schriftlich – zumutbare Ersatzmieter zu präsentieren, idealerweise unter Bekanntgabe der Einkommensverhältnisse und Beilage eines Betriebsregistrauszugs. Lehnt der Vermieter aus unerklärlichen Gründen einen oder gleich mehrere Ersatzmieter ab, so sollte danach frühzeitig rechtliche Hilfe geholt oder die zuständige Schlichtungsstelle eingeschaltet werden.**