



Nachmieter Ein hartnäckiges Gerücht

Eine weit verbreitete Ansicht besagt, dass Sie als Mieter aus einem befristeten Mietvertrag vorzeitig aussteigen, einen vereinbarten Kündigungsausschluss abwenden oder eine lange Kündigungsfrist abkürzen können, indem Sie Ihrem Vermieter **drei Ersatz- bzw. Nachmieter anbieten**. **Dies ist jedoch nicht richtig!**

Prinzipiell müssen Mietverträge eingehalten werden. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses zustimmt. Dies ist unabhängig davon, ob Sie Ihrem Vermieter einen Nachmieter benennen oder nicht.

Dies bedeutet, dass sie bei befristeten Mietverträgen an die vertraglich vereinbarte Laufzeit des Mietverhältnisses, bei einem Kündigungsausschluss an diese Vereinbarung gebunden sind. Bei unbefristeten Mietverhältnissen müssen Sie die gesetzliche Kündigungsfrist einhalten. Bedeutung hat dies seit der Mietrechtsreform insbesondere noch für Mietverträge, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen worden und in denen ausnahmsweise noch längere Kündigungsfristen gelten. (Grundsätzlich gilt auch für sog. Altverträge für den Mieter die gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten).

Ausnahmsweise können Sie von Ihrem Vermieter jedoch die Zustimmung zu einer vorzeitigen Entlassung aus dem Mietverhältnis verlangen, wenn

- Sie im Mietvertrag ausdrücklich eine so genannte **Nachmieterklausel** vereinbart haben. Inhaltlich sollte die Klausel so ausgestaltet werden, dass der Mieter berechtigt ist, den Mietvertrag vorzeitig unter Einhaltung der gesetzlichen Frist von drei Monaten zu kündigen, wenn er dem Vermieter einen geeigneten Nachmieter vorschlägt, der bereit ist, in den Mietvertrag einzutreten.

- Sie im Mietvertrag eine so genannte auflösende Bedingung zugunsten des Mieters getroffen haben. In Betracht käme beispielsweise eine Vereinbarung mit dem Inhalt, dass der Mieter berechtigt ist das Mietverhältnis zu beenden, wenn er berufsbedingt den Wohnort wechseln muss.

- Ihnen die fristgerechte Beendigung des Mietvertrages nicht mehr zumutbar ist und Sie Ihrem Vermieter einen geeigneten Nachmieter vorschlagen. Zu beachten ist hierbei, dass lediglich wichtige Gründe, die für den Mieter eine **unzumutbare Härte** darstellen, einen solchen Ausnahmefall begründen können. Von der Rechtsprechung anerkannt wurde beispielsweise die Versetzung an einen Arbeitsplatz in einer anderen Stadt, die Aufnahme in ein Alters- oder Pflegeheim oder wenn aufgrund von Familiennachwuchs oder geplanter Heirat die bisherige Wohnung zu eng wird.

Ein Recht zur Nachmieterstellung besteht aber insbesondere dann nicht, wenn Sie „nur“ in eine größere, bessere, billigere oder verkehrsgünstigere Wohnung umziehen wollen. Auch eventuelle Arbeitslosigkeit oder der Eigentumserwerb stellen keine unzumutbare Härte dar. Ist die restliche Mietzeit oder die Kündigungsfrist nicht länger als drei Monate, liegt ebenso keine Härte vor.

Wenn Sie als Mieter ausnahmsweise einen **Nachmieter** stellen dürfen, reicht es aus, wenn Sie die Kontaktaufnahme zwischen dem Vermieter und einem interessierten Nachmieter ermöglichen. Praktischerweise sollten Sie Ihrem Vermieter bereits mit dem Schreiben, in dem Sie das Interesse an einer vorzeitigen Beendigung und den Grund dafür mitteilen, den Nachmieter namentlich benennen, dessen Adresse angeben sowie Hilfe bei der Kontaktaufnahme anbieten. Der Vermieter kann den vorgeschlagenen Nachmieter nur ablehnen, wenn wichtige Gründe in der Person des Nachmieters vorliegen, die dem Vermieter die Vermietung unzumutbar machen. Nicht ausreichend ist z.B. die Ablehnung allein aufgrund der Staatsangehörigkeit. Insbesondere muss der potentielle Nachmieter bereit sein, in den laufenden Mietvertrag einzusteigen und objektiv in der Lage sein, aufgrund seiner wirtschaftlichen Verhältnisse die vereinbarte Miete zu zahlen.

Lehnt der Vermieter einen geeigneten Nachmieter ohne wichtigen Grund ab, ist er verpflichtet, Sie vorzeitig aus dem Mietverhältnis zu entlassen. Somit werden Sie von Ihren mietvertraglichen Verpflichtungen, insbesondere den Mietzahlungen, befreit. Das gleiche gilt, wenn der Vermieter erhebliche Vertragsänderungen vornimmt, aufgrund derer der Nachmieter von dem Abschluß eines Mietvertrages absieht. Eine angemessene Erhöhung der Miete kann der Vermieter jedoch verlangen.

Nach der Rechtsprechung wird dem Vermieter für seine Entscheidung hinsichtlich des Nachmieters jedoch eine Überlegungszeit von bis zu drei Monaten gewährt. Frühestens nach Ablauf dieser Frist besteht somit - es sei denn, ein Vertrag mit dem Nachmieter kommt zu einem früheren Zeitpunkt zustande - keine Pflicht zur Mietzahlung mehr.

Liegt keine der oben beschriebenen Ausnahmen vor, besteht natürlich die Möglichkeit, sich mit dem Vermieter über eine vorzeitige Beendigung zu einigen und einen **Aufhebungsvertrag** zu schließen.

Sollte ein solcher Vertrag nicht zustande kommen, bleibt Ihnen zur Vermeidung doppelter Mietzahlungen lediglich, die von Ihnen angemietete Wohnung gesamt **unterzuvermieten**. Näheres hierzu entnehmen Sie bitte unseren Mietrechts-Fragen brandaktuell Untermiete.