



Ratgeber Nachmieter

Seitdem nach langem Hin und Her endlich feststeht, dass für Mieter - von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen - immer eine dreimonatige Kündigungsfrist gilt, hat das Thema „Nachmieter“ erheblich an Bedeutung verloren. Nur bei sogenannten Zeitmietverträgen, die gleich für eine längere Dauer (z.B. fünf Jahre) abgeschlossen worden sind, kommt es noch vor, dass Mieter vorzeitig aus dem Mietverhältnis aussteigen möchten oder müssen - und sich dann in der Situation wiederfinden, einen Nachmieter für ihre Wohnung stellen zu müssen. Wer aber Ärger mit längeren Fristen hat, sollte wissen, wann vom Vermieter die Zustimmung zu einem Mietnachfolger und damit zu einer vorzeitigen Vertragsbeendigung verlangen werden kann.

Nachmieterklausel

Mieter können sich in der Regel nur dann vorzeitig aus einem Mietvertrag lösen, wenn der Vertrag eine Nachmieterklausel enthält. Darin verpflichten sich Vermieter, spätestens den dritten ihnen benannten Nachmietern zu akzeptieren, sofern dieser wirtschaftlich und persönlich zuverlässig ist.

Wenn Sie einen neuen Mietvertrag abschließen, sollten Sie deshalb darauf dringen, dass eine solche Regelung mitaufgenommen wird. Die weitverbreitete Ansicht, es müssten auch ohne eine solche Klausel lediglich drei Nachmieter vorgeschlagen werden, um die Wohnung vorzeitig aufgeben zu dürfen, ist dagegen nichts als ein Gerücht, das auf keiner rechtlichen Grundlage steht.

Natürlich kann man eine solche Nachmieterklausel auch nachträglich vereinbaren. Aber wie bei allen Vertragsänderungen gilt hier: Vermieter können, müssen sich aber nicht darauf einlassen. Außerdem: Auf eine kürzere Kündigungsfrist als drei Monate müssen sich Vermieter niemals einlassen - mit oder ohne Nachmieter-Klausel.

Mietaufhebungsvertrag

Häufig wollen Vermieter sich auf solche dann ja dauerhaft geltenden allgemeinen Regelungen jedoch nicht einlassen. Dann kann man immer noch versuchen, mit ihnen in einer konkreten Situation zu einer Einigung zu kommen. Da in Deutschland prinzipiell Vertragsfreiheit besteht, können sich natürlich beide Parteien darauf einigen, dass das Mietverhältnis ohne Rücksicht auf Formen und Fristen zu einem bestimmten Zeitpunkt endet. So etwas nennt man einen Mietaufhebungsvertrag. Er sollte schriftlich abgeschlossen werden und etwa so lauten: „Die Parteien sind sich darüber einig, dass das zwischen ihnen geschlossene Mietverhältnis am ... endet.“

Ein Mietaufhebungsvertrag ist grundsätzlich freiwillig. Vermieter können, müssen sich aber nicht darauf einlassen. Und natürlich können sie ihre Zustimmungen von Bedingungen abhängig machen - zum Beispiel davon, dass Nachmieter gestellt werden, oder dass die Wohnung renoviert hinterlassen wird.

Ausnahmeregelungen

Ein Vermieter muss jedoch ausnahmsweise einen geeigneten Nachmieter akzeptieren, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Mieter eine besondere Härte bedeuten würde. D.h.: Das berechtigte Interesse des Mieters an der Aufhebung des Vertrages muss gewichtiger sein als das Interesse des Vermieters am Fortbestand des Vertrages. Dies ist zum Beispiel in folgenden Situationen der Fall:

- Verlust des Arbeitsplatzes, der aus beruflichen Gründen den Umzug in eine andere Stadt erforderlich macht.
- Eine schwere Erkrankung oder die (notwendige) Aufnahme in ein Alten- oder Pflegeheim.
- Durch Familienzuwachs wird die Wohnung zu klein.
- Ähnlich wichtige Gründe, die aber vom Mieter nicht bewußt mit dem Ziel herbeigeführt sein dürfen, die Wohnsituation zu verändern.

Obwohl es auch in diesen Fällen entscheidend auf die jeweiligen Umstände ankommt, lässt sich allgemein feststellen, dass die gerichtlichen Entscheidungen die Tendenz zeigen, bei noch längere Zeit dauernden Mietverträgen eher den Eintritt von Ersatzmietern in das Mietverhältnis zu erlauben als bei einem ohnehin in Kürze auslaufenden Vertrag.

Da durch die Mietrechtsreform in den allermeisten Mietverhältnissen nur noch eine drei-monatige Kündigungsfrist für Mieter gilt, beschränken sich diese Ausnahmen auf langfristige Mietverhältnisse.

Zumutbarkeit von Nachmietern

Wenn ein Härtefall vorliegt und / oder der Mietvertrag eine Nachmieterklausel enthält, dann können VermieterInnen vorgeschlagene NachmieterInnen nur ablehnen, wenn – dafür wichtige Gründe in der Person vorliegen - dazu

gehören auch Moralvorstellungen und religiöse Überzeugungen - und die Interessen der VermieterInnen hierdurch besonders schwer betroffen sind;

- Grund zu der Annahme besteht, dass die NachmieterInnen wegen ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse nicht in der Lage sein werden, den mietvertraglichen Verpflichtungen nachzukommen.

Nachmieter können also zum Beispiel nicht allein deshalb abgelehnt werden, weil sie Ausländer sind, wenn nicht andere, wichtige Gründe für die Ablehnung vorliegen.

Lehnt der Vermieter einen zumutbaren Nachmieter ab, so muss der Mieter von dem Tag an keine Miete mehr zahlen, zu dem dieser Nachfolger die Wohnung übernommen hätten. Steht im Vertrag eine Nachmieterklausel, so gilt zusätzlich: Entsteht dem Mieter ein Schaden (z.B. weil der abgelehnte Nachfolger Teile der Einrichtung gut bezahlen wollten), dann muss der Vermieter den Schaden ersetzen.

Tipp: Untermietvertrag

Ist der Vermieter mit der vorzeitigen Beendigung eines langfristigen Mietvertrages nicht einverstanden oder lehnt er einen Nachmieter zu Recht ab, gibt es noch die Möglichkeit, die Erlaubnis zur Untervermietung zu erbitten. Versagt der Vermieter generell seine Zustimmung dazu, so entsteht dem Mieter daraus ein Sonderkündigungsrecht, das ihm die Kündigung unter Einhaltung der Dreimonatsfrist ermöglicht. Dieses Kündigungsrecht kann auch in einem Formularmietvertrag nicht wirksam ausgeschlossen werden. Näheres enthält der Ratgeber Untermiete.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Mai 2011