

Aber wenn ich drei Nachmieter stelle, muss der Vermieter mich doch aus dem Mietvertrag rauslassen?!

Eine weit verbreitete Auffassung, die jedoch falsch ist.

Nachmieter



Mietvertrag mit Nachmieterklausel

Enthält der Mietvertrag – unabhängig davon, ob er befristet oder unbefristet ist – eine Klausel mit dem Inhalt, dass der Mieter bei Benennung eines zumutbaren Ersatzmieters vorzeitig aus dem Mietvertrag entlassen werden kann, darf der Vermieter eine vorzeitige Beendigung des Vertrages nicht ablehnen. Je nach Formulierung der Klausel kann der Vermieter sogar verpflichtet sein, einem Mieterwechsel zuzustimmen.

Mietvertrag ohne Nachmieterklausel

Ein Vertrag, der auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen ist, kann vor Ablauf der Zeit grundsätzlich nicht gekündigt werden (siehe Info 16 zur möglichen Unwirksamkeit eines Zeitmietvertrages).

Genauso ist es, wenn ein zulässiger Kündigungsausschluss vereinbart wurde (siehe Info 17). Enthält ein befristeter Mietvertrag keine Nachmieter-Klausel, kann der Mieter grundsätzlich nicht verlangen, dass der Vermieter einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages bzw. einem Mieterwechsel zustimmt.

Dies gilt auch für unbefristete Mietverträge, wenn der Mieter die gesetzlichen Kündigungsfristen nicht einhalten will (siehe Info 17).





Ausnahmeregelungen

Der Vermieter muss jedoch ausnahmsweise der vorzeitigen Auflösung des Vertragsverhältnisses zustimmen, wenn

- die Einhaltung der vereinbarten Vertragszeit oder der Kündigungsfrist für den Mieter eine besondere Härte bedeuten würde und
- mindestens ein geeigneter und zumutbarer Nachmieter angeboten wird, der den Mietvertrag übernimmt und
- die Restmietzeit mehr als drei Monate beträgt.

Eine besondere Härte liegt zum Beispiel vor, wenn

- der Mieter beruflich in eine andere Stadt versetzt wird
- die Wohnung durch Familienzuwachs oder Heirat zu klein wird
- eine Trennung der Ehe oder Partnerschaft erfolgt ist
- durch eine schwere Erkrankung oder im Alter die Aufnahme in ein Alten- oder Pflegeheim notwendig wird.

Keine unzumutbare Härte liegt vor, wenn den Mieter nur finanzielle Gründe zur Aufgabe der Wohnung zwingen. So zum Beispiel, wenn der Mieter arbeitslos geworden ist oder eine bessere, billigere Wohnung anmieten oder kaufen/bauen will. Ebenso liegt keine Härte vor, wenn die restliche Mietzeit nur noch verhältnismäßig kurz (3 Monate) ist.

Zumutbarkeit des Nachmieters

Wenn ein Härtefall vorliegt, kann der Vermieter den Nachmieter nur ablehnen, wenn wichtige Gründe vorliegen, die die Vermietung an diesen Menschen für den Vermieter unzumutbar machen, oder wenn Grund zu der Annahme besteht, dass der Nachmieter wegen seiner wirtschaftlichen Verhältnisse nicht in der Lage sein wird, den mietvertraglichen Verpflichtungen nachzukommen. Ein Nachmieter kann beispielsweise nicht allein deshalb abgelehnt werden, weil er Ausländer ist. Einkommensnachweise des Nachmieters kann der Vermieter verlangen.

Unberechtigte Ablehnung des Nachmieters

Einen Anspruch auf Vermietung an einen bestimmten Nachmieter gibt es nicht.



Ausnahme: Der Vermieter muss nur dann an einen bestimmten Nachmieter vermieten, wenn dies ausdrücklich vertraglich geregelt ist.

Lehnt der Vermieter aber einen zumutbaren Nachmieter ab, so muss er den Mieter vorzeitig aus dem Mietvertrag entlassen. Das muss er auch dann tun, wenn der Nachmieter abspringt, weil der Vermieter erhebliche Vertragsänderungen durchsetzen will. Eine angemessene Mieterhöhung kann der Vermieter jedoch verlangen. Der Mieter, der vorzeitig ausziehen will, wird in dem Fall einen Nachmieter finden müssen, der die Wohnung zu dem erhöhten Preis akzeptiert. Dem Vermieter wird von der Rechtsprechung eine Überlegungszeit von bis zu drei Monaten zugestanden. Doppelte Mietzahlungen werden sich daher für diesen Zeitraum nicht vermeiden lassen.

Es reicht nicht aus, dem Vermieter Namen und Adressen von interessierten Nachmietern zu nennen. Der Mieter muss dafür sorgen, dass eine Kontaktaufnahme zwischen Vermieter und Nachmieter zustande kommt. Das gilt nur dann nicht, wenn der Vermieter schon von vornherein jeglichen Nachmieter ablehnt.



Musterbrief

(Per Einschreiben Rückschein oder Einschreiben Einwurf)
An den Vermieter (Name)
(Anschrift)

Name der Mieterin/des Mieters
(Anschrift)
(Ort, Datum)

Kündigung des Mietverhältnisses (Straße Nr., PLZ Ort)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit kündige ich das Mietverhältnis fristgemäß zum (Datum)*. Oder: (...) ich bin an einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses interessiert.

Ich kann das Mietverhältnis nicht weiter aufrecht erhalten, weil (Begründung). Dessenwegen besteht bei mir ein berechtigtes Interesse an einer vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses.

Sollten Sie mit einer vorzeitigen Vertragsaufhebung einverstanden sein, so bin ich bereit, einen geeigneten Nachmieter zu stellen, der willens ist, in das bestehende Mietverhältnis einzusteigen. Es kommt hierfür Herr/Frau

(Name, Geburtsdatum, Beruf, Anschrift) in Betracht. Für den Fall, dass Sie eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses ablehnen, bitte ich Sie, mir bis zum (Datum – *mindestens 2 Wochen*), eine Erlaubnis zur Untervermietung der Wohnung an Frau/Herrn (Name, Geburtsdatum, Beruf, Anschrift) zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen
(Unterschrift)



* Achtung: Bei einem wirksamen Zeitmietvertrag kann nicht vor Ablauf der Befristung gekündigt werden.



Beweise sichern: Die Stellungnahme des Vermieters immer schriftlich einfordern.

Schriftliche Einigung mit dem Vermieter

Enthält der Mietvertrag keine Nachmieter-Klausel, sollte zunächst versucht werden, eine Einigung mit dem Vermieter über eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrages zu erreichen. So empfiehlt es sich, wenn kein befristeter Vertrag vorliegt, fristgemäß zu kündigen und den Vermieter im gleichen Schreiben um Zustimmung zur vorzeitigen Vertragsbeendigung zu bitten. Hierbei kann es sinnvoll sein, die Stellung von Nachmietern anzubieten (siehe Musterbrief).

Sonderkündigungsrecht nach § 540 BGB

Ist der Vermieter mit der vorzeitigen Beendigung eines langfristigen Mietvertrages nicht einverstanden und gibt es keinen Härtegrund, mit dem man die vorzeitige Entlassung erzwingen kann, kann der Vermieter um die Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Wohnung gebeten werden. Lehnt der Vermieter auch das ab, erhält der Mieter dadurch ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht, das ihm die Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist ermöglicht. Dieses Kündigungsrecht kann durch den Mietvertrag nicht wirksam ausgeschlossen werden. Einzelheiten sollten unbedingt vor Ausspruch einer solchen Kündigung in der Beratung geklärt werden. Erlaubt der Vermieter die Untervermietung, so kann die Wohnung für die noch ausstehende Laufzeit des Vertrages insgesamt untervermietet werden. Dadurch werden finanzielle Einbußen durch doppelte Mietzahlung vermieden.

Wohngemeinschaften

Zieht ein Mitbewohner aus, so können die Hauptmieter in der Regel die Erlaubnis zur Untervermietung an einen neuen Bewohner beanspruchen. Zur besseren Absicherung aller Beteiligten kann versucht werden, mit dem Vermieter die Entlassung des ausscheidenden Hauptmieters aus dem Vertrag und den Eintritt des neuen Mitbewohners als Vertragspartner zu vereinbaren. Ein Rechtsanspruch gegenüber dem Vermieter auf den Austausch von Hauptmietern besteht grundsätzlich nicht. Nur im Ausnahmefall der studentischen Wohngemeinschaft gibt es Gerichtsurteile, die ein solches Recht annehmen, da der Vermieter bei dieser mit dem häufigen Wechsel der Mietparteien rechnen muss. Verweigert der Vermieter den Austausch der Hauptmieter, sollten Sie sich unbedingt beraten und gegebenenfalls vertreten lassen. Wer als Hauptmieter einer Wohngemeinschaft auszieht, ohne die Frage der Mieterstellung zu klären, bleibt Mieter und geht das Risiko ein, gegebenenfalls noch Jahre später für Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis zu haften.

Stand 7/2018

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040/431 394-0
Fax 040/431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de

