

Muss der Vermieter einen vorgeschlagenen Nachmieter akzeptieren?

Weit verbreitet ist der Irrtum, dass man ein Mietverhältnis ohne Kostennachteile und ohne Einhaltung der Kündigungsfrist beenden könne, wenn man drei geeignete Nachmieter stellt.

Ein Recht des Mieters auf vorzeitige "Entlassung" aus dem Mietverhältnis besteht nur dann, wenn der Mietvertrag dies ausdrücklich vorsieht, sog. Nachmieterklausel.

Viele Mieter scheinen aber vergessen zu haben, dass sie einen Mietvertrag unterschrieben haben. Ist in diesem keine Nachmieterklausel enthalten, heißt es: "pacta sunt servanda", d.h. der Vermieter braucht den Mieter nicht vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen.

Dem Mieter steht auch dann kein Kündigungsgrund zu, wenn er dem Vermieter drei "Paradenachmieter" präsentieren kann.

Falls keine Nachmieterklausel vorliegt, hat der Mieter nur dann einen Anspruch auf Vertragsentlassung gegen Stellung eines Nachmieters, wenn triftige Gründe das Interesse des Vermieters am Bestand des Vertrages erheblich überragen.

Diese Gründe dürfen aber bei Vertragsschluss noch nicht vorhersehbar gewesen sein – z.B.:

- schwere Krankheit des Mieters
- nicht vorhergesehener beruflich bedingter Ortswechsel
- Aufnahme in ein Altersheim
- wesentliche Vergrößerung oder Verkleinerung der Familie
- unverschuldete Arbeitslosigkeit

Tipp: Im Rahmen der schriftlichen Kündigung (Schriftform ist vorgeschrieben!) sollte der triftige und unvorhersehbare Grund dem Vermieter dargelegt werden.

Bei Vorliegen eines derartigen Grundes muss der Vermieter aber auch mit dem "zumutbaren" Nachmieter einverstanden sein. Der Nachmieter muss konkret benannt und angeboten werden. Falls der Vermieter einen Nachmieter ablehnt, hat er hierfür nachvollziehbare Gründe vorzutragen. Ein solcher Grund für eine Ablehnung kann die Zahlungsunfähigkeit des Nachmieters sein, nicht jedoch seine ausländische Herkunft.

Tipp: Der Mieter hat aber nach neuem Mietrecht seit 01.09.2001 ohnehin bei einem unbefristeten Mietvertrag unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses nur noch eine 3-monatige Kündigungsfrist zu beachten.

Längere vereinbarte Kündigungsfristen sind – zu Lasten des Mieters – unwirksam!