

Vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag

Einige Amts- bzw. Landgerichte sind der Ansicht, dass der Vermieter ohne Weiteres verpflichtet ist, den Mieter vorzeitig aus einem Mietvertrag zu entlassen, sofern dieser nur einen Nachmieter benennt.

Grundsatz der Vertragstreue

Entgegen dieser Rechtsprechung vertreten die Oberlandesgerichte mit Nachdruck die Auffassung, dass auch im Wohnraummietrecht das Prinzip der Vertragstreue zu beachten ist. Dabei spielt es grundsätzlich keine Rolle, ob der Vertrag in Kürze beendet sein wird oder noch längere Zeit läuft. In beiden Fällen ist der Mieter gehalten, seinen einmal eingegangenen Vertragsverpflichtungen nachzukommen, soweit der Mietvertrag nicht ausdrücklich das Stellen eines Nachmieters ermöglicht. Mithin kann sich der Mieter seiner Pflicht zur Vertragstreue nicht ohne Weiteres dadurch entziehen, dass er dem Vermieter einen zumutbaren Ersatzmieter benennt. Wäre der Vermieter gehalten, in jedem Fall einen Nachmieter zu akzeptieren, dann könnte nämlich der Mieter dem Vermieter während der Laufzeit eines Mietvertrages jederzeit einen neuen Vertragspartner aufzwingen.

Ausnahmsweise vorzeitige Vertragslösung

Die Frage, unter welchen Voraussetzungen der Mieter ausnahmsweise einen Anspruch darauf hat, dass der Vermieter ihn vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlässt, beurteilt sich nach dem Grundsatz von Treu und Glauben, der nicht nur für das Mietrecht, sondern für das gesamte Zivilrecht gilt. An die Anwendung dieses Prinzips stellen die Oberlandesgerichte aber hohe Anforderungen. Danach ist ein Vermieter verpflichtet, einen Mieter, der ihm einen geeigneten Nachmieter stellt, nur dann aus dem Mietvertrag zu entlassen, wenn das berechtigte Interesse des Mieters an der Aufhebung des Vertrages dasjenige des Vermieters am Bestand des Mietvertrages ganz erheblich überragt.

Ein derartiges Interesse des Mieters ist in der Regel zu verneinen, wenn der Mieter an der bisherigen Wohnung aus Gründen nicht mehr interessiert ist, die seiner freien Entscheidung unterliegen. Der Grundsatz der Vertragstreue wird im Wohnraummietrecht zum einen damit begründet, dass insbesondere der Vermieter, der einen langfristigen Vertrag abschließt, sich dadurch vor einem Mieterwechsel schützen will; zum anderen lässt sich bei Eintritt eines Ersatzmieters erst nach Ablauf einer gewissen Mietzeit beurteilen, ob ein ungestörtes Mietverhältnis überhaupt gegeben ist.

Beispiele für Entlassungen aus dem Mietvertrag

Da die Beantwortung der Frage, wann der Mieter einen Anspruch darauf hat, vorzeitig aus dem Vertrag entlassen zu werden, auf der Generalklausel von Treu und Glauben beruht, spielen die Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls eine entscheidende Rolle. Allgemein lässt sich jedoch sagen, dass die Oberlandesgerichte bei grundsätzlicher Aufrechterhaltung des Gebots der Vertragstreue bei noch längere Zeit dauernden Mietverträgen eher dazu geneigt scheinen, an die Stelle des Mieters einen Ersatzmieter in das Mietverhältnis eintreten zu lassen als bei einem nur noch kurze Zeit laufenden Vertrag. Als sachliche Gründe, die ausnahmsweise eine vorzeitige

einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Mieter rechtfertigen, kommen beispielsweise schwere Erkrankungen oder eine wesentliche Vergrößerung der Familie des Mieters in Betracht. Die Beendigung eines Arbeitsverhältnisses ist nicht in jedem Fall beachtlich.

Ein beruflich bedingter Ortswechsel dürfte zumindest bei einer noch relativ kurzen Restmietzeit nur dann von Bedeutung sein, wenn er bei Abschluss des Mietvertrages unvorhersehbar war. Ebenso ist der Wunsch des Mieters, sein während der Laufzeit des Mietverhältnisses fertiggestelltes Haus zu beziehen, ein unbeachtlicher Beweggrund, der nicht schwerer wiegt als das Interesse des Vermieters an dem Bestand des Vertrages mit dem ursprünglichen Mieter. Das gilt folglich auch für einen Wohnungswechsel, durch den lediglich gewisse Annehmlichkeiten oder ein größerer Wohnkomfort erreicht werden sollen. Da es entscheidend auf die Umstände des jeweiligen Einzelfalls ankommt, ist es nicht möglich, die Gründe lückenlos aufzuzählen, die einen Anspruch auf vorzeitige Entlassung aus dem Vertrag rechtfertigen.

Zumutbarkeit des Ersatzmieters

Es versteht sich von selbst, dass der Ersatzmieter, der in den Mietvertrag eintritt, insoweit zumutbar sein muss, als anzunehmen ist, dass er den mietvertraglichen Verpflichtungen nachkommt. Auch auf etwaige besondere Vorstellungen des Vermieters ist Rücksicht zu nehmen. Sofern der Vermieter bevorzugt etwa an Familien mit Kindern oder an ältere Ehepaare vermieten will, kann ihm dies nicht verwehrt bleiben. Diskriminierende Gründe, wie etwa „ethnische Herkunft“ oder „Rasse“, sind hingegen unbeachtlich.

Schlussbemerkung

Einen gesetzlichen Anspruch auf Akzeptanz des vorgeschlagenen Nachmieters hat der Mieter nicht. Allerdings kann aus dem Grundsatz von Treu und Glauben ein vorzeitiger Vertragsentlassungsanspruch entstehen. Weigert sich der Vermieter hingegen zu Recht, den vorgeschlagenen Nachmieter zu akzeptieren, besteht das Mietverhältnis fort.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

