Vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag

Viele Mieter meinen, ein Nachmieter verschaffe automatisch ein Recht auf vorzeitige Vertragsauflösung. Das stimmt nicht: Es gilt der Grundsatz der Vertragstreue. Eine vorzeitige Beendigung kommt nur in gesetzlich geregelten Ausnahmefällen oder bei besonderen Umständen in Betracht.

Feststellung der Kündigung

Geht beim Vermieter eine Kündigung des Mieters ein oder beruft sich dieser auf eine kurzfristige Beendigung des Mietverhältnisses, ist zunächst stets der Mietvertrag zu prüfen. Maßgeblich ist, ob die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten (§ 573 c BGB) gilt, ob zugunsten des Mieters eine verkürzte Frist vereinbart wurde oder ob ein Kündigungsausschluss bzw. eine Mindestmietdauer besteht. Eine verkürzte Frist darf den Mieter nicht benachteiligen; der Vermieter bleibt insoweit stets an die gesetzlichen Fristen gebunden, während eine Verkürzung nur zugunsten des Mieters zulässig ist.
Weiter ist festzuhalten, dass bei einer wirksamen außerordentlichen Kündigung nach § 543 BGB die gesetzlichen Kündigungsfristen nicht gelten. In diesen Fällen beruht die Vertragsbeendigung regelmäßig auf einer erheblichen Pflichtverletzung des Vermieters, sodass dieser sich nicht mehr auf die Fortführung des Mietverhältnisses berufen kann. Der Vermieter sollte daher unbedingt überprüfen, ob eine fristlose Kündigung gerechtfertigt ist oder ob das Mietverhältnis nur ordentlich kündbar ist.
Erst nach dieser vertraglichen Prüfung lässt sich verlässlich feststellen, zu welchem Zeitpunkt das Mietverhältnis aufgrund der Kündigung tatsächlich endet. Erst auf dieser Grundlage kann geprüft werden, ob der vom Mieter benannte Beendigungszeitpunkt hiermit übereinstimmt. Weicht dieser davon ab und beruft sich der Mieter zugleich auf die Stellung eines Nachmieters oder einen Anspruch auf vorzeitige Vertragsbeendigung, ist im nächsten Schritt zu klären, ob hierfür im konkreten Fall tatsächlich rechtliche Voraussetzungen vorliegen.

Anspruch auf vorzeitige Entlassung bei Nachmieterstellung (Ausnahmefall)

Ein Anspruch des Mieters auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag lässt sich nur ausnahmsweise aus Treu und Glauben (§ 242 BGB) herleiten. Die Rechtsprechung stellt hierfür hohe Anforderungen. Entscheidend ist eine Gesamtwürdigung, bei der das Interesse des Mieters an der vorzeitigen Beendigung die Vermieterinteressen deutlich überwiegen muss. Regelmäßig kommt ein solcher Anspruch nur dann überhaupt in Betracht, wenn der Mieter den Vertrag nicht ohnehin durch ordentliche Kündigung beenden kann, etwa wegen eines wirksamen Kündigungsausschlusses, einer Mindestmietdauer oder eines Zeitmietvertrags.
Voraussetzung ist zunächst, dass der Mieter einen geeigneten und zumutbaren Ersatzmieter stellt. Der Vermieter darf den vorgeschlagenen Nachmieter grundsätzlich so prüfen wie jeden anderen Mietinteressenten. Dazu zählen insbesondere Bonität und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, persönliche Zuverlässigkeit, Haushaltsgröße sowie die beabsichtigte Nutzung der Wohnung. Der Mieter muss dem Vermieter die hierfür erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Ver-

fügung stellen; eine Pflicht des Vermieters, selbst nach einem Nachmieter zu suchen, besteht nicht. Zumutbar ist nur ein Nachmieter, der den bestehenden Mietvertrag inhaltlich unverändert übernehmen will; der Vermieter muss sich weder auf abweichende Vertragsbedingungen noch auf einen „Neuabschluss zu anderen Konditionen“ einlassen. Liegen objektive Ablehnungsgründe vor – etwa fehlende Bonität, Überbelegung oder begründete Zweifel an der Zuverlässigkeit –, darf der Vermieter den Nachmieter ablehnen.

Neben der Nachmieterstellung muss ein berechtigtes Interesse des Mieters an der vorzeitigen Vertragsbeendigung vorliegen. Anerkannt werden in der Regel nur Umstände, die nicht (allein) der freien Disposition des Mieters unterliegen und die ein Festhalten am Vertrag in besonderer Weise unzumutbar machen. Typische Fallgruppen sind schwerwiegende Erkrankungen oder Pflegebedürftigkeit (einschließlich eines notwendigen Umzugs in ein Pflegeheim), eine unvorhersehbare und zwingende berufliche Versetzung an einen weit entfernten Ort sowie eine erhebliche Veränderung der familiären Situation, durch die die Wohnung objektiv unzureichend wird (z. B. deutlicher Familienzuwachs). Auch Trennung oder Scheidung kann im Einzelfall ein berechtigtes Interesse begründen, wenn die gemeinsame Nutzung der Wohnung nicht mehr möglich oder unzumutbar ist. Dagegen reichen rein private oder wirtschaftliche Motive regelmäßig nicht aus, etwa der Wunsch nach mehr Wohnkomfort, der Umzug in ein Eigenheim, ein freiwilliger Jobwechsel ohne Zwangslage oder das bloße Vermeiden doppelter Mietzahlungen.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, führt § 242 BGB nicht automatisch zu einem neuen Mietvertrag mit dem Nachmieter. Rechtsfolge ist vielmehr – ausnahmsweise – die Pflicht des Vermieters, den bisherigen Mieter vorzeitig aus dem Vertrag zu entlassen. Ob und zu welchen Bedingungen der Vermieter anschließend mit dem Nachmieter einen neuen Vertrag schließt, bleibt davon unberührt.

Praktische Umsetzung: Aufhebung, Vertragsübernahme und Kaution

Die rechtssicherste Lösung ist regelmäßig eine schriftliche Aufhebungsvereinbarung. Darin sollte ausdrücklich geregelt werden, zu welchem Zeitpunkt das Mietverhältnis endet und dass eine zuvor erklärte Kündigung insoweit keine Wirkung mehr entfaltet. So werden widersprüchliche Beendigungszeitpunkte vermieden.

Beispiel: „Die Parteien sind sich einig, dass das Mietverhältnis abweichend von der Kündigung vom [Datum] einvernehmlich mit Ablauf des [Datum] endet.“

Alternativ ist eine Vertragsübernahme möglich, bei der der neue Mieter mit Zustimmung des Vermieters in den bestehenden Vertrag eintritt. Dabei muss ausdrücklich vereinbart werden, dass der bisherige Mieter mit dem Eintritt des Nachmieters aus dem Mietverhältnis ausscheidet und von allen weiteren Verpflichtungen befreit wird. Die bisherige Kaution sollte bis zur vollständigen Betriebskostenabrechnung mit dem Altmieter (teilweise) einbehalten werden; vom neuen Mieter ist regelmäßig eine neue Mietsicherheit zu verlangen.

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.

Herausgeber: Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Straße 33, 10117 Berlin, Telefon 030/2 02 16-0, info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de