

## ***Das Nachmietergerücht***

„Mein Vermieter besteht auf der Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten, obgleich ich ihm drei Nachmieter genannt habe, die bereits zwei Monate früher einziehen würden.“

Matthias M. kann es nicht fassen, dass sein Vermieter im Recht ist, wo er doch „von Bekannten gehört habe, dass er jederzeit ausziehen könne, wenn er drei Nachmieter hätte.“.

Dies ist einer von vielen Fällen aus der Beratungspraxis, der zeigt, wie hartnäckig und verbreitet dieses „Nachmietergerücht“ ist.

Für den Fall der vorzeitigen Beendigung eines Mietvertrages sollte man sich deshalb folgendes merken:

- Grundsätzlich sind Mietverträge so einzuhalten, wie sie vereinbart sind; d.h., dass ein befristeter Mietvertrag – sofern es denn ein qualifizierter Zeitmietvertrag ist - vor dessen Ablauf weder vom Vermieter, noch vom Mieter gekündigt werden kann.
- Eine vorzeitige Beendigung per Nachmieter lassen die Gerichte ausnahmsweise dann zu, wenn auf Seiten des Mieters ein berechtigtes Interesse vorliegt; so z.B. bei einem notwendigen Umzug in eine andere Stadt, bei Unterbringung in einem Alten- bzw. Pflegeheim; bei Familienzuwachs und insofern nicht mehr ausreichender Wohnungsgröße.
- Dasselbe wird man in der Regel annehmen müssen, wenn der Mieter aus finanziellen Gründen nicht mehr in der Lage ist, seine jetzige Wohnung zu halten.
- Zwar gelten diese Grundsätze im Wesentlichen für befristete Mietverträge, doch können sie auch auf unbefristete Mietverträge mit vereinbartem Kündigungsausschluss (z.B. für vier Jahre) angewandt werden.

Probleme dieser Art können allerdings vermieden werden, wenn Vermieter und Mieter sich über eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrages einigen.

Dies kann z.B. durch Aufnahme einer Ersatzmieterklausel im Mietvertrag geschehen. Der Vermieter darf in diesem Fall einen Mieterwechsel nicht ablehnen, wenn dafür keine wichtigen Gründe in der Person oder den wirtschaftlichen Verhältnissen des benannten Nachfolgers liegen.