



Das Märchen von den drei Nachmietern...

... ist schlichtweg nicht auszurotten. Immer wieder taucht die Frage auf, ob nicht der Vermieter verpflichtet sei, einen Mieter vorzeitig, also ohne Einhaltung der gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen aus dem Mietvertrag zu entlassen, wenn ihm drei „solvente“ oder „adäquate“ Nachmieter gestellt würden.

Um es kurz zu machen: er muss nicht!

Wenn und soweit sich der Vermieter auf eine Nachmieterregelung einlässt, dann tut er dies in aller Regel ohne hierzu rechtlich verpflichtet zu sein. Gleichgültig ob der Mieter dem Vermieter drei Nachmieter oder zehn Nachmieter präsentiert. Grundsätzlich hat der Mieter keinen Anspruch vorzeitig und ohne Beachtung der Kündigungsfristen aus dem Mietvertrag entlassen zu werden, auch wenn er dem Vermieter einen, drei oder mehr Nachmieter anbietet.

Es gibt Formularymietverträge, die entsprechende Regelungen enthalten, dann gilt das vertraglich geregelte. Oder, wenn die Vertragsparteien eine entsprechende Regelung in ihren Vertrag individuell aufgenommen haben, dann kann sich der Mieter auch darauf stützen.

Es gibt aber keine gesetzliche und allgemein verbindliche Regel, wonach der Vermieter einen vom Mieter beigebrachten Nachmieter akzeptieren muss.

Will man, vorzeitig und ohne Einhaltung der Kündigungsfristen aus einem Mietvertrag „aussteigen“ hilft in aller Regel nur, mit dem Vermieter zu sprechen, im Einigungsvorschläge zu unterbreiten und zu versuchen, sich mit ihm einvernehmlich auf eine Regelung zu verständigen. Mit der „Brechtstange“ geht da nichts. – Also immer erst einmal prüfen ob man nicht von Haus aus eine Regelung unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen finden kann und wenn nicht, dann das Gespräch mit dem Vermieter suchen. Alles andere bringt lediglich Verdruss. Dies sollte vermieden werden

RA Kliemann
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Bamberg