



RATGEBER

Kündigung / Nachmieter

Stand: 07 / 2016

Wer als Mieter eine neue Wohnung anmieten kann, muss meistens sofort oder ab dem nächsten Monat Miete bezahlen. Da sich niemand Doppelmieten leisten kann, muss man möglichst schnell aus dem bisherigen Vertrag herauskommen. Dem stehen aber sowohl die gesetzlichen wie zumeist auch die vertraglichen Kündigungsfristen entgegen.

"Aber wenn ich drei Nachmieter stellen kann, muss der Vermieter mich doch aus dem Mietvertrag entlassen ..."

Dies ist einer der Verbreitesten Irrtümer im Mietrecht. Denn der Mieter ist grundsätzlich an die Laufzeit des Vertrages (Zeitvertrag!) oder die Kündigungsfristen gebunden. Den Begriff "Nachmieter" gibt es im Gesetz überhaupt nicht. Diese Verfahrensweise hat sich (sinnvollerweise) im Alltag herausgebildet. Mieter besitzen deshalb in der Regel keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf eine Nachmieterstellung, sondern müssen diesen erst durch eine Vereinbarung mit dem Vermieter schaffen oder, soweit möglich, geltend machen.

Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

Probleme gibt es nicht nur bei Zeitmietverträgen, sondern auch bei unbefristeten Mietverträgen, wenn der Mieter die vertraglichen Kündigungsfristen nicht einhalten will. Die gesetzliche Kündigungsfrist für eine ordentliche Kündigung des Mieters beträgt seit dem 01.09.2001 maximal drei Monate. Wenn die Kündigung bis zum 3. Werktag des Monats beim Vermieter zugegangen ist, wird dieser Monat noch in die Fristberechnung einbezogen. Aber Vorsicht bei älteren Verträgen, da nach früherem Recht auch für die Kündigung des Mieters längere Fristen galten. Diese Regelungen können noch gültig sein (siehe Infokasten "Kündigungsfristen" und den RATGEBER "Mieterkündigung").

Die große Ausnahme: ein Mietvertrag mit einer Nachmieterklausel

Enthält der Mietvertrag - unabhängig davon, ob er befristet oder unbefristet ist - eine "Nachmieter-Klausel" mit dem Inhalt, dass der Mieter bei Benennung eines zumutbaren Ersatzmieters vorzeitig aus dem Mietvertrag entlassen werden kann, darf der Vermieter einen Mieterwechsel nicht ablehnen. Vorausgesetzt, es liegen in der Person des Nachmieters oder in dessen wirt-

schaftlichen Verhältnissen keine wichtigen Ablehnungsgründe. Von der konkreten Formulierung und den Umständen der Vereinbarung hängt es ab, ob der Mieter nur das Recht erhält, vorzeitig entlassen zu werden, oder ob ihm sogar ein Anspruch eingeräumt wird, einen Ersatzmieter zu stellen, der u.U. zu gleichen Bedingungen in den Vertrag eintritt. In den meisten Mietvertragsformularen sind derartige Klauseln jedoch nicht enthalten.

Kündigungsfristen für Mieter

Seit dem 01.09.2001 beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist für eine ordentliche Kündigung des Mieters maximal drei Monate (§573c BGB). Anderslautende vertragliche Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind unwirksam.

Nach „altem“ Recht (§565 BGB in der bis zum 30.08.2001 geltenden Fassung) verlängerte sich die Frist bei einer Mietdauer von mehr als 5 Jahren auf sechs Monate, von mehr als 8 Jahren auf neun Monate und von Mehr als 10 Jahren auf ein Jahr.

Bei Mietverhältnissen, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden, muss immer geprüft werden, welche Kündigungsfrist im Mietvertrag vereinbart wurde und ob „altes“ oder „neues“ Recht gilt. Soweit lediglich die „alte“ Gesetzesregelung als Formalklausel im Vertrag enthalten ist, gilt ab dem 1. Juni 2005 auf Grund einer speziellen Übergangsbestimmung die dreimonatige Frist. Ansonsten gibt es aber weitere Varianten bei denen noch „altes“ Recht gelten kann. Weitere Informationen im RATGEBER „Mieterkündigung“.

Jede vertragliche Regelung, die für den Mieter günstiger ist, gilt im Fall der Kündigung des Mieters. Aber Vorsicht bei Zeitmietverträgen.

Mietvertrag ohne Nachmieterklausel

Enthält ein befristeter Mietvertrag keine "Nachmieter-Klausel", kann der Mieter grundsätzlich nicht verlangen, dass der Vermieter einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrages und einer Nachmieterstellung zustimmt. In diesem Fall kann der Mieter das Mietverhältnis nicht ohne Einverständnis des Vermieters vor Ablauf der Befristung beenden. Der Vermieter muss jedoch ausnahmsweise der vorzeitigen Auflösung des Vertragsverhältnisses zustimmen, wenn:

Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen: montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56 !

Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0

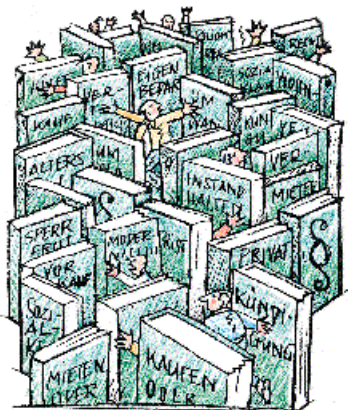
Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder www.mvdo.de

- die Einhaltung der vereinbarten Vertragszeit beim befristeten Mietverhältnis oder der Kündigungsfrist für den Mieter eine besondere Härte bedeuten würde und
- dieser wichtige Grund des Mieters gegenüber dem Interesse des Vermieters, am Vertrag festzuhalten, überwiegt. Der Vermieter durch den Wechsel des Vertragspartners nicht schlechter gestellt wird und
- mindestens ein geeigneter und zumutbarer Nachmieter angeboten wird, der den Mietvertrag für die Restlaufzeit zu den bestehenden Bedingungen übernimmt und
- die Restmietzeit zumindest mehr als drei Monate beträgt.

Das berechtigte Interesse des Mieters an der Aufhebung des Vertrages ist höher zu bewerten, als das Interesse des Vermieters am Fortbestand des Vertrages, wenn z.B.:

- der Mieter seinen Arbeitsplatz verloren hat und in einer anderen Stadt eine Arbeit antreten muss
- eine unvorhersehbare Versetzung in eine andere Stadt erforderlich ist
- die Wohnung durch Familienzuwachs oder Heirat zu klein wird
- wenn eine Trennung der Ehe oder Partnerschaft erfolgt ist
- durch eine schwere Erkrankung oder durch Alter die Aufnahme in ein Alten- oder Pflegeheim notwendig wird
- durch Verlust des Arbeitsplatzes oder ähnlicher unvorhergesehener Ereignisse die Miete nicht mehr finanziert werden kann.

Keine unzumutbare Härte liegt vor, wenn der Mieter die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses durch seine Entscheidung selbst herbeigeführt hat. So zum Beispiel, wenn der Mieter eine bessere, billigere oder verkahrgünstigere Wohnung anmieten will. Ebenso, wenn die restliche Mietzeit nur noch verhältnismäßig kurz ist.



Schriftliche Einigung mit dem Vermieter

Enthält der Mietvertrag keine "Nachmieter-Klausel", sollte zunächst versucht werden, eine Einigung mit dem Vermieter über eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrages anzustreben. Eine Einigung ist immer besser, als eine gerichtliche Auseinandersetzung. So empfiehlt es sich, fristgemäß zu kündigen und den Vermieter im gleichen Schreiben um Zustimmung zur vorzeitigen Vertragsbeendigung zu bitten. Hierbei kann es sinnvoll sein,

die Stellung von Nachmietern anzubieten (siehe den Musterbrief "Nachmieter").

Musterbrief ... "Nachmieter"

Name und Anschrift der Mieter Dortmund, den ..

An den Vermieter
(Name und Anschrift)

betrifft: Kündigung des Mietverhältnisses

Sehr geehrte(r) Herr/Frau...
hiermit kündigen wir das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis fristgemäß zum ...(Datum).

Wir sind allerdings an einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses zum ... (Datum) interessiert. Wir können das Mietverhältnis nicht weiter aufrechterhalten, weil ...(Begründung).

Somit besteht bei uns ein berechtigtes Interesse an einer vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses. Ich erbitte hierzu Ihr Einverständnis. Sollten Sie mit einer vorzeitigen Vertragsaufhebung einverstanden sein, so sind wir bereit, einen geeigneten Nachmieter zu stellen, der bereit ist, in das bestehende Mietverhältnis einzutreten. Es kommt hierfür Herr/Frau ... (Alter, Beruf, Einkommen!) in Betracht.

Für den Fall, dass Sie eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses ablehnen, so erbitten wir hiermit Ihre Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Mietwohnung bis zum ... (Frist). Wir sind finanziell nicht in der Lage, doppelte Mietzahlungen über mehrere Monate hinweg zu leisten. Durch die Untervermietung der Wohnung können wir einen Teil der Mietbelastung einsparen.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift(en)

Zumutbarkeit des Nachmieters

Wenn beim Mieter ein Härtefall gegeben ist oder die vorzeitige Vertragsaufhebung bei Nachmieterstellung vertraglich vereinbart ist, dann kann der Vermieter die angebotenen Nachmieter nur ablehnen, wenn:

- dafür wichtige Gründe in der Person des Nachmieters liegen und die Interessen des Vermieters hierdurch besonders schwer betroffen sind
- Grund zu der Annahme besteht, dass der Nachmieter wegen seiner wirtschaftlichen Verhältnisse nicht in der Lage sein wird, den mietvertraglichen Verpflichtungen nachzukommen.

Ein Nachmieter kann beispielsweise nicht allein deshalb abgelehnt werden, weil er Ausländer ist, andere Gründe aber nicht vorliegen. Einen Anspruch darauf, dass der Vermieter einen bestimmten Nachmieter nimmt, gibt es jedoch nicht!



Unberechtigte Ablehnung des Nachmieters

Lehnt der Vermieter einen zumutbaren Nachmieter ab, so muss der Mieter von dem Tag an keine Miete mehr bezahlen, zu dem der Nachfolger die Wohnung übernommen hätte. Gleiches kann auch gelten, wenn der Vermieter den Vertragsschluss mit dem Nachmieter von einer ungerechtfertigten Änderung der Vertragsbedingungen abhängig macht.

Beweise sichern!

Kommt es später zum Streit, muss der Mieter beweisen, dass Nachmieter zur Verfügung standen. Deshalb ist es äußerst wichtig, die Nachmieterstellung genauestens zu dokumentieren. Zweckmäßig ist, dem Vermieter die Interessenten mit allen erforderlichen Angaben schriftlich zu benennen und unbedingt Kopien dieser Mitteilungen aufzubewahren. Wichtig ist auch, in "Telefonkontakt" mit den Interessenten zu bleiben, denn nur so erfährt man, warum keine Anmietung erfolgt ist.

Ausweg Untervermietung

Ist der Vermieter mit der vorzeitigen Beendigung eines langfristigen Mietvertrages nicht einverstanden, gibt es die Möglichkeit, vom Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Wohnung zu erbitten. Lehnt der Vermieter auch das ab, so erhält der Mieter dadurch gemäß § 540 BGB ein Sonderkündigungsrecht, das ihm die Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist ermöglicht. Dieses Kündigungsrecht ist gesetzlich geregelt und kann durch einen Formularmietvertrag nicht wirksam ausgeschlossen werden. Da Vermieter die Untervermietung überwiegend pauschal ablehnen, kommt man über den "Umweg" der Anfrage zur Untervermietung wieder zu einer Kündigungsmöglichkeit mit einer Frist von drei Monaten (siehe Musterbrief). Erlaubt der Vermieter die Untervermietung, so kann die Wohnung für die noch ausstehende Laufzeiten des Vertrages insgesamt untervermietet werden und dadurch die finanzielle Einbuße durch doppelte Mietzahlung vermieden werden.

Sonderkündigungsrechte

Wenn es Probleme auf Grund einer längeren Frist gibt, kann eine Mieterhöhung oder Modernisierung zum Glücksfall werden. Denn dann bestehen gesetzliche Sonderkündigungsrechte mit kürzerer Frist. Weitere Informationen im RATGEBER "Mieterkündigung".

Wohngemeinschaften

Zieht ein Mitbewohner aus, so können die Hauptmieter in der Regel die Erlaubnis zur Untervermietung an einen neuen Bewohner beanspruchen. Zur besseren Absicherung aller Beteiligten kann versucht werden, mit dem Vermieter die Entlassung des ausscheidenden Hauptmieters aus dem Vertrag und den Eintritt des neuen Mitbewohners als Vertragspartner zu vereinbaren.

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Sie möchten

- ...Informationen zur Mitgliedschaft erhalten?
- ...Mitglied werden?
- ...als Mitglied einen Beratungstermin vereinbaren?

Sie erreichen uns

- ...in unserer Geschäftsstelle
- ...in unseren Außenberatungsstellen
- ...telefonisch

Adresse Geschäftsstelle

Kampstraße 4; 44137 Dortmund

Telefon 0231/ 55 76 56 – 0
E-Mail info@mieterverein-dortmund.de
Internet www.mvdo.de

Öffnungszeiten der Geschäftsstelle

Montag – Donnerstag 8.30 – 18.00 Uhr
Freitag 8.30 – 14.00 Uhr

Außenberatungsstellen (ohne Terminvereinbarung)

Castrop-Rauxel, Bürgerhaus, Leonhardstr. 6
Dienstag 16.00 – 17.30 Uhr
Es berät Sie unser Rechtsberater Martin Grebe

Lünen, Gesundheitshaus, Roggenmarkt 18-20
Montag 13.00 – 14.30 Uhr
Donnerstag 14.00-15.30 Uhr
Es berät Sie unsere Rechtsberaterin Martina Bohn

Lünen, Brambauer, Bürgerhaus, Yorkstr. 19,
Montag 15.00 – 16.00 Uhr
Es berät Sie unsere Rechtsberaterin Martina Bohn

Waltrop, Hauptgebäude VHS, Raum 14, Ziegeleistr. 14
Donnerstag 09.00 – 11.00 Uhr
Es berät Sie unser Rechtsberater Martin Grebe

Weitere Informationen!

Zu Themen wie "Mieterkündigungen" oder „Zeitmietverträge“ oder „Anmieten einer Wohnung“ sind bei uns und auf unserer Internetseite kostenlos weitere RATGEBER für Sie erhältlich

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

Fragen zur Mitgliedschaft, Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de

Das DMB Mieterlexikon



Die Neuauflage enthält über 2.000 Gerichtsurteile zu mehr als 500 Stichworten auf über 700 Seiten. Den Mietrechtsklassiker des Deutschen Mieterbundes gibt es in Deutschland seit mehr als 30 Jahren. Mit einer bisher verkauften Auflage von über 800.000 Exemplaren gehört das Mieterlexikon zu den führenden Fachbüchern in Deutschland.

Das Mieterlexikon 2018/2019 ist komplett überarbeitet und aktualisiert worden. Berücksichtigt und erklärt werden Urteile der Amts- und Landgerichte und die wichtigsten Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs. Allein in den letzten beiden Jahren hat der Bundesgerichtshof über 100 Urteile gefällt, die Mieter und Vermieter kennen sollten.

Alle wichtigen Fragen und Probleme des Mietens und Wohnens werden anhand von alphabetisch geordneten Stichworten beantwortet und in leicht verständlicher Sprache erklärt.

Autoren des Mieterlexikons sind die Mietrechtsexperten und erfahrenen Juristen des Deutschen Mieterbundes.

Das Mieterlexikon 2018/2019, über 700 Seiten, ISBN 978-3-944608-11-2, kostet 13 Euro und ist erhältlich bei:

- Mieterverein Dortmund, Kampstr. 4, 44137 Dortmund, 0231/557656-0 oder Zu bestellen über info@mieterverein-dortmund.de
- im Buchhandel
- sowie im DMB-Online-Shop

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Sie haben

- ... Mängel in Ihrer Wohnung?
- ... Probleme mit der Nebenkostenabrechnung?
- ... Fragen zu Schönheitsreparaturen und Mietkautionen?
- ... Eine Mieterhöhung oder Kündigung erhalten?
- ... Schwierigkeiten bei den Kosten der Unterkunft (ALG II, Sozialgeld, Grundsicherung)?

Wir helfen!

Kompetent, schnell und wirkungsvoll berät der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Sie als Mieter bei Ihren Mietrechtsproblemen und vertritt Sie außergerichtlich gegenüber Ihrem Vermieter und Behörden.

Durch unsere wohnungspolitische Arbeit verschaffen wir den Anliegen von Mieterinnen und Mietern Gehör in der Öffentlichkeit und Politik. Die rund 16.000 Mitglieder des Vereins stehen für unsere erfolgreiche Arbeit.

Das Herz unserer Arbeit

ist die Rechtsberatung. Acht hochspezialisierte Fachjuristinnen und -juristen unterstützen Sie bei Fragen und Problemen zum Miet- und Wohnungsrecht

Ihre Interessen an erster Stelle

Unser Verein finanziert sich ausschließlich über Mitgliedsbeiträge. Wir müssen keine Prozesse führen, um Gewinne zu erwirtschaften. Ziel ist zunächst eine außergerichtliche Lösung.

Öffentlichkeitsarbeit & Wohnungspolitik

Über unsere umfassende Pressearbeit schaffen wir Öffentlichkeit für die Belange von Mietern. Gegenüber Politik & Verwaltung setzen wir uns für Mieterinteressen ein, z.B. bei der Mietspiegel-Erstellung.

Mit Mietern für Mieter

Wir fördern und unterstützen die Bildung und laufende Arbeit von Mieterinitiativen und -beiräten.

Mieter schützen – Mietern nützen

Wir setzen uns für das Grundrecht auf menschenwürdiges Wohnen ein. Das beinhaltet bezahlbare und angemessene Mieten, ausreichenden Kündigungsschutz sowie eine sozial und ökologisch orientierte Stadterneuerung.

Gemeinsam stark

Durch die Mitgliedschaft im Landes- und Bundesverband des Deutschen Mieterbundes (DMB) vertreten wir Ihre Interessen auf Landes- und Bundesebene. Über MieterForum Ruhr e.V. bündeln wir mit anderen Mietervereinen aus dem Ruhrgebiet unsere wohnungspolitische Arbeit.