

## **Nachmieter**

Die kurze dreimonatige Kündigungsfrist nutzt Mietern nichts, wenn sie einen wirksam begründeten Zeitmietvertrag abgeschlossen oder im Vertrag einen Kündigungsausschluss bzw. Kündigungsverzicht vereinbart haben.

Wollen Mieter in diesen Fällen vor Ablauf der Mietzeit ausziehen, müssen sie versuchen, einen Nachmieter zu stellen. Einen Anspruch darauf haben sie, aber nur, wenn der Vermieter einverstanden ist oder wenn im Mietvertrag eine Nachmieter- oder Ersatzmieterklausel vereinbart wurde. Einen Nachmieter darf der Mieter auch stellen, wenn ein Härtefall vorliegt, der den Anspruch auf vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages rechtfertigt. Die Gerichte akzeptieren als Härtegrund beispielsweise, wenn der Mieter aufgrund einer schweren Erkrankung in ein Alters- oder Pflegeheim ziehen muss. Auch wenn der Mieter wegen eines berufsbedingten Wohnortwechsels umziehen muss oder wenn sich Familiennachwuchs ankündigt bzw. der Mieter heiraten will und die bisherige Wohnung objektiv zu klein ist, liegt ein Härtegrund vor. Kein Härtegrund besteht, wenn der Mieter in eine preiswertere oder schönere Wohnung oder ein eigenes Haus ziehen will.

Ist der Mieter berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, reicht es aus, wenn er dem Vermieter einen geeigneten Nachmieter vorschlägt. Der muss bereit sein, in den laufenden Mietvertrag einzutreten, und er muss in der Lage sein, die geforderte Miete zu zahlen.

Akzeptiert der Vermieter den vorgeschlagenen Nachmieter, wird der bisherige Mieter aus dem Mietvertrag „entlassen“. Er ist nicht mehr verpflichtet, weiter Miete zu zahlen. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter einen geeigneten Nachmieter aus nicht nachvollziehbaren Gründen ablehnt. Auch dann kann der Vermieter vom bisherigen Mieter keine Mietzahlungen mehr verlangen.