

NACHMIETER

# Wer muss sich darum kümmern?

Im März 2013 wechselte die Mieterin ihren Arbeitgeber und verlegte auch ihren Wohnort von Mülheim nach Norddeutschland. Sie kündigte zum 30. Juni 2013 und stellte zu diesem Zeitpunkt die Mietzahlungen ein. Die Vermieterin akzeptierte die vorzeitige Kündigung nicht, erklärte sich aber bereit, sie bei Stellung eines geeigneten Nachmieters aus dem Mietvertrag zu entlassen. Der Nachmieter müsse allerdings – ebenso wie die Mieterin selbst vor Vertragsschluss – eine kurze schriftliche Erklärung zu den Familienverhältnissen, eine Selbstauskunft nebst Verdienstbescheinigung, den bisherigen Mietvertrag, eine Bonitätsauskunft sowie eine Bescheinigung vorlegen, dass er den Mietvertrag vorbehaltlos unterschreiben werde. Mit der Einschaltung eines Maklers sei sie grundsätzlich einverstanden, aber nicht bereit, die ihr übersandte Provisionsvereinbarung zu unterzeichnen.

Im Januar 2014 bat die Mieterin um Mitteilung eines Besichtigungstermins

für einen zwischenzeitlich gefundenen Mietinteressenten. Die Vermieterin, die in 120 Kilometer Entfernung vom Mietobjekt lebt, verwies darauf, dass sie erst nach Eingang und Prüfung der von dem Mietinteressenten vorzulegenden Unterlagen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bereit sei. Der Interessent lehnte die Erteilung der geforderten Auskünfte ab.

### Kündigung der Miete mit potenziellem Nachmieter

Da die Mietzahlungen ab 1. Juli 2013 ausblieben, klagte die Vermieterin auf Zahlung und bekam vor dem Amtsgericht auch Recht. Das Landgericht hatte die Entscheidung aufgehoben mit der Begründung, dass die Vermieterin den Abschluss des Mietvertrages mit einem potentiellen Nachmieter vereitelt habe, indem sie unverhältnismäßig hohe Anforderungen gestellt habe, die nicht zu erfüllen gewesen seien.

Der Bundesgerichtshof kassierte die Entscheidung und führt aus, dass es



Rechtsanwalt Klemens Erhard,  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

allein dem Mieter obliegt, einen geeigneten Nachfolger zu benennen, wenn er vom Vermieter mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis begehrt. Der Mieter trage gemäß § 537 Abs. 1 BGB das Verwendungsrisiko. Der Vermieter sei nicht gehalten, aktiv an der Suche eines Nachmieters mitzuwirken.

Es sei der Vermieterin auch nicht anzulasten gewesen, dass sie die Durchführung von Besichtigungsterminen, die für sie mit einer Anreise von 120 Kilometer verbunden gewesen waren, von der Durchführung einer Vorauswahl möglicher Nachmieter abhängig gemacht hat.

### Vermieter ist nicht verpflichtet, jeden Nachmieter zu akzeptieren

Es wird immer wieder Konstellationen geben, bei denen der Vermieter gehalten ist, den Mieter vorzeitig aus dem Mietverhältnis zu entlassen, soweit ein geeigneter Nachmieter bereit ist, in das Mietverhältnis einzutreten. Der Vermieter ist aber nicht verpflichtet, jedweden Nachmieter zu akzeptieren. Der Vermieter darf sich ein umfassendes Bild über den neuen Mieter machen. Ihm sind die hierzu notwendigen Informationen zur Verfügung zu stellen.

Es ist durch die Entscheidung des BGH nochmals klargestellt worden, dass es Aufgabe des Mieters ist, sich um den Nachmieter zu bemühen und hier auch alles Erforderliche zu veranlassen, damit der Vermieter die notwendigen Informationen zur Entscheidungsfindung erhält.



Der Vermieter kann die vorzeitige Kündigung akzeptieren, wenn der Mieter einen geeigneten Nachmieter stellt.

Foto: Shutterstock/Cora Mueller