



Richard Walter
Fachwirt i. d. Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

Richard Walter
- Rund ums Haus -

Das Märchen vom Nachmieter oder.... ?

Im Bereich der Vermietung hält sich kein Gerücht so hartnäckig wie das des Nachmieters nach dem Motto:

„ Ein Mieter kann einen bestehenden Mietvertrag vorzeitig (ohne Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist) beenden, wenn er dem Vermieter drei Nachmieter stellt, weil der Vermieter verpflichtet ist, einen der gestellten Nachmieter zu akzeptieren“

Hier gilt festzuhalten:

Die Stellung eines Nachmieters ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Ein genereller Anspruch eines Mieters einen Nachmieter zu stellen existiert nicht.

Ein Vermieter ist **grundsätzlich nicht verpflichtet**, einen „bestimmten“ Nachmieter zu akzeptieren, es sei denn, im Mietvertrag wurde eine anderslautende Vereinbarung getroffen. Bei Mietverträgen mit der gesetzlichen Kündigungsfrist wird dies in der Regel nicht der Fall sein.

Ob ein Nachmieter akzeptiert wird liegt alleine im Ermessen des Vermieters und geschieht dann im Rahmen eines **Aufhebungsvertrages**. Der Vermieter ist allerdings **nicht verpflichtet**, einen solchen Vertrag zu schließen.

Zwar existiert eine sogenannte „Härtefallregel“, die Mietern die Stellung eines Nachmieters zubilligt, diese ist allerdings an enge Maßstäbe geknüpft und greift auch nur bei Zeitmietverträgen oder Mietverträgen mit einem vereinbarten Kündigungsverzicht.

Unabhängig davon, ob eine Vereinbarung oder gegebenenfalls ein Anspruch über einen Nachmieter vorliegt, muss der Nachmieter geeignet und dem Vermieter zumutbar sein, Allerdings wurde bislang nicht gesetzlich geregelt, was zumutbar ist. Die Entscheidung bleibt deshalb im Streitfall den Gerichten überlassen. Darüber hinaus ist es dann die alleinige Aufgabe des Mieters, einen geeigneten Nachmieter zu finden.