
Ersatzmieter

Ein Mieter, der in ein bestehendes Mietverhältnis als Ersatz für einen ausscheidenden Mieter eintritt, wird als Ersatzmieter oder Nachmieter bezeichnet. Ein Rechtsanspruch des Mieters, dass der Vermieter das Mietverhältnis mit einem Ersatz- oder Nachmieter fortführt, besteht nur dann, wenn der Mietvertrag eine Nachmieterklausel enthält.

Enthält der Mietvertrag keine Nachmieterklausel, besteht für den Vermieter grundsätzlich keine Verpflichtung, den Mieter vorzeitig aus dem Mietverhältnis zu entlassen. Die Stellung von zumutbaren Ersatzmietern durch den Mieter ändert daran nichts.

Bei Fehlen einer solchen Klausel ist der Vermieter nur ausnahmsweise nach den von der Rechtsprechung zum Grundsatz von Treu und Glauben entwickelten Grundsätzen verpflichtet, an der vorzeitigen Aufhebung des Mietverhältnisses durch Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags mitzuwirken, wenn das berechtigte Interesse des Mieters an der vorzeitigen Aufhebung dasjenige des Vermieters am Bestand des Vertrages ganz erheblich überragt.

Ausdrücklich genannt werden in der Rechtsprechung folgende Gründe: schwere Krankheit des Mieters, beruflich bedingter Ortswechsel, Aufnahme in ein Altenheim, wesentliche Vergrößerung oder Verkleinerung der Familie. Nicht ausreichend ist allein der Wunsch des Mieters nach Bezug einer besseren, billigeren oder verkehrsgünstigeren Wohnung, da der Mieter in diesem Fall das Interesse an der Wohnung aufgrund seiner freien Entscheidung und nicht aufgrund von nicht zu vertretenden Umständen verloren hat. Relevant können daher nur Gründe sein, die außerhalb des Einflussbereiches des Mieters liegen.

In die Interessenabwägung zwischen den Interessen des Mieters an der Aufhebung des Mietvertrags und den Interessen des Vermieters am Bestand des Mietverhältnisses ist auch die Restlaufzeit des Mietvertrags mit einzubeziehen. Sofern diese nur noch verhältnismäßig kurz ist (z. B. drei Monate), braucht der Vermieter in der Regel keinen Ersatzmieter akzeptieren. Gleiches gilt auch bei einer längeren Restlaufzeit (hier: sieben Monate), wenn anzunehmen ist, dass dem Nachmieter im Räumungsverfahren erhebliche Räumungsfristen gewährt würden. Selbst bei einer Restlaufzeit von 16 Monaten ist es nicht in jedem Fall unbillig, den Mieter bis zum Mietende am Vertrag festzuhalten (so z. B. LG Braunschweig, DWW 2000, 56).

Entsprechend muss ein Nachmieter nicht akzeptiert werden, wenn es bei einem unbefristeten Mietverhältnis lediglich um die Einhaltung der kurzen gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten geht. Hier ist dem Mieter zumutbar, den ordentlichen Weg der Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung seinerseits zu bestreiten, sodass er gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Vertragsaufhebung zu einem früheren Zeitpunkt hat.

Welche Nachmieter muss der Vermieter akzeptieren?

Hat der Mieter nach den oben genannten Grundsätzen erhebliche Gründe außerhalb seines Einflussbereiches dargelegt, besteht ein Anspruch auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag, wenn einer der vorgeschlagenen Nachmieter für den Vermieter zumutbar und geeignet ist.

Der Nachmieter muss nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen Gewähr dafür bieten, dass der Vermieter nicht schlechter gestellt wird, als es bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung durch den bisherigen Mieter der Fall wäre.

Ferner muss der Ersatzmieter bereit sein, die bestehenden Vertragsbedingungen unverändert zu akzeptieren. Ist dies nicht der Fall, liegt es im Belieben des Vermieters, den Ersatzmieter abzulehnen oder eigene Interessenten in die Vertragsverhandlungen einzubringen, wobei dadurch eintretende Verzögerungen des Mieterwechsels zulasten des ausscheidenden Mieters gehen.

Der Vermieter ist grundsätzlich auch berechtigt, mit dem Ersatzmieter neue Vertragsbedingungen auszuhandeln. Er darf jedoch nicht die Aufnahme von Vertragsgesprächen durch unzumutbare Forderungen erschweren.

Entsprechendes gilt, wenn sich der Vermieter vorbehaltlos zu einer vorzeitigen Vertragsaufhebung bereit erklärt hat. Dem Vermieter ist es zwar auch dann nicht verwehrt, marktgerechte Bedingungen mit dem künftigen Mieter auszuhandeln, jedoch müssen sich diese im Vergleich zum Ausgangsmietvertrag in angemessenem Rahmen halten. Der Vermieter oder seine Hausverwaltung darf den Vertragsabschluss mit einem potenziellen Nachmieter nicht durch unangemessene Bedingungen vereiteln. Andernfalls muss sich der Vermieter so behandeln lassen, als wäre das Mietverhältnis einvernehmlich zum Zeitpunkt der möglichen Anmietung durch den Nachmieter beendet worden.

Welche Nachmieter muss der Vermieter akzeptieren?

Für die Ablehnung eines vorgeschlagenen Nachmieters muss der Vermieter objektive Gründe vortragen können. Fernliegende Befürchtungen, bloße persönliche Antipathien oder eine objektiv nicht begründete negative Einstellung des Vermieters zu bestimmten Mieterkreisen müssen unberücksichtigt bleiben.

Der Vermieter kann daher einen alleinstehenden Nachmieter mit Kind nicht deshalb ablehnen, weil er Beschwerden anderer Mieter über möglichen Kinderlärm befürchtet. Die Behauptung, Kinder würden grundsätzlich Lärmbelästigungen verursachen, stellt eine unzulässige Verallgemeinerung und damit keinen objektiven Ablehnungsgrund dar (BGH, Urteil vom 22.1.2003, VIII ZR 244/02, NZM 2003, 277). Ferner kann der Vermieter einen Nachmieter auch nicht allein deshalb ablehnen, weil es sich um einen ausländischen Staatsangehörigen handelt. Ebenso steht der objektiven Eignung eines Nachmieters dessen kulturelle Herkunft grundsätzlich nicht entgegen.

Dagegen kann ein wichtiger Grund für die Ablehnung vorliegen, wenn der Ersatzmieter keine vergleichbare wirtschaftliche Sicherheit wie der bisherige Mieter bietet. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn anstelle von zwei gesamtschuldnerisch haftenden Mietern ein Ersatzmieter allein eintreten soll und einer der ausscheidenden Mieter nicht bereit ist, für die gesamte restliche Vertragslaufzeit eine Bürgschaft zu stellen. Auf Verlangen des Vermieters muss der Nachmieter seine Solvenz nachweisen, anderenfalls kann ihn der Vermieter wegen Unzumutbarkeit ablehnen.

Der Vermieter muss auch keinen Mietinteressenten akzeptieren, der die Wohnung zu wesentlichen Teilen gewerblich nutzen will. Ferner kann der Vermieter einen vorgeschlagenen Ersatzmieter ablehnen, wenn sich der Mieter mit der Zahlung der Miete in Verzug befindet. Auf die Mietkaution muss sich der Vermieter insofern nicht verweisen lassen.

Ein Ersatzmieter, der die genannten Voraussetzungen erfüllt, muss dem Vermieter konkret benannt oder angeboten werden. Unter mehreren Bewerbern hat der Vermieter die freie Auswahl.



TIPP

Der Mieter kann nicht verlangen, dass der Vermieter eine bestimmte Person als Nachfolger annimmt, beispielsweise weil ihm diese die höchste Ablösesumme für seine Ein- oder Umbauten bezahlt.

Ersatzmieter

Dem Vermieter steht — auch ohne ausdrückliche Erklärung — eine angemessene Nachforschungs- und Überlegungsfrist zu, innerhalb der er durch Einziehung von Erkundigungen prüfen kann, ob der vorgeschlagene Ersatzmieter akzeptabel ist oder ob er die Mieträume anderweitig vermieten will. Die Länge dieser Frist bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls und kann bis zu drei Monate betragen. Vor Ablauf dieser Frist ist eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen und der Mieter in jedem Fall zur Fortzahlung der Miete verpflichtet.

Ist der Vermieter an der Stellung von Ersatzmieter durch den Mieter nicht interessiert und beabsichtigt er, selbst einen neuen Mieter zu suchen, kann er von seinem Mieter zumindest die Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten verlangen, da der Mieter diese Frist auch bei Kündigung eines unbefristeten Vertrages einhalten müsste und bei einem vorzeitigen Ausscheiden aus einem befristeten Vertrag nicht verlangen kann, bessergestellt zu werden.

Diese Ausführungen zur Pflicht des Vermieters, einen zumutbaren und geeigneten Ersatzmieter zu akzeptieren, gelten nur dann, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Klausel enthält oder der Mieter aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat und die außerhalb seines Einflussbereiches liegen, aus dem Vertrag ausscheiden muss. Will der Mieter aus anderen Gründen vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen werden, besteht darauf ein Anspruch selbst dann nicht, wenn die vorgeschlagenen Ersatzmieter für den Vermieter zumutbar und geeignet wären.

Der Mieter ist auch bei einer Betriebsaufgabe des gewerblichen Mieters, beispielsweise wegen Alters oder aus gesundheitlichen Gründen, nicht verpflichtet, den Betriebsnachfolger als Nachmieter zu akzeptieren. Dies würde den Vermieter in seiner Freiheit, Verträge zu schließen, in unangemessener Weise beschränken (so OLG München, Urteil vom 18.10.2002, 21 U 2900/02, NZM 2003, 23).

Auch wenn sich der Vermieter mit einem Nachmieter einverstanden erklärt hat, ist es ihm grundsätzlich nicht verwehrt, sich gegen mögliche Schäden als Folge des Mieterwechsels rechtlich abzusichern. Lehnt der Mieter etwa auf Verlangen des Vermieters eine Bonitätsprüfung und eine Selbstauskunft des von ihm vorgeschlagenen Nachmieters ab, sodass ein Mietvertrag nicht zustande kommt, rechtfertigt dies keine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter.

Was tun bei eigenmächtigem Auszug des Mieters?

Zieht der Mieter ohne Rücksicht auf den weiter bestehenden Mietvertrag endgültig aus und zahlt keine Miete mehr, kann der Vermieter die Räume weitervermieten. Er ist nicht gezwungen, den ursprünglichen Mieter aus dem Vertrag zu entlassen, jedoch sollte er dem Mieter in diesem Fall den Zweck der Weitervermietung (Schadensminderung) mitteilen und den Mieter auf den Fortbestand seiner Haftung hinweisen.

Bei einer Vermietung zu einer niedrigeren — jedoch dem erzielbaren Marktpreis entsprechenden — Miete ist der Mieter zur Zahlung der Mietdifferenz verpflichtet. Dies gilt unabhängig davon, ob sich der Mieter (im Interesse der Schadensminderung) mit der Weitervermietung einverstanden erklärt hat.

Vermietet der Vermieter die Mieträume weiter und bezahlt der neue Mieter keine Miete, ist der alte Mieter zur Weiterzahlung der Miete verpflichtet. Er kann vom Vermieter lediglich die Abtretung der Ansprüche gegen den neuen Mieter verlangen.

Nimmt der Vermieter jedoch die Räume nach vorzeitigem Auszug des Mieters vorbehaltlos in Besitz und führt darin Umbau- oder Modernisierungsarbeiten aus, entfällt der Mietzahlungsanspruch. Eine andere Beurteilung ist möglich, wenn die Räume vom Vermieter nur vorübergehend in Besitz genommen wurden und dem Mieter jederzeit zurückgegeben werden können, wenn dieser den Besitz wieder ausüben will. In diesem Fall entfällt der Anspruch des Vermieters auf Fortzahlung der Miete nicht.

Vereinbarungen über den Eintritt eines Nachmieters

Will der Vermieter dem Mieter entgegenkommen und ihn trotz Fehlen eines entsprechenden Rechtsanspruchs vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen, kann dies entweder durch eine Eintrittsvereinbarung zwischen allen Beteiligten (Vermieter, alter Mieter, neuer Mieter) oder durch Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags zwischen dem Vermieter und dem alten Mieter erfolgen.

● **TIPP**

Der Abschluss eines schriftlichen Mietaufhebungsvertrags mit dem alten Mieter und der Abschluss eines neuen Mietvertrags mit dem Nachfolger ist aus Gründen der Rechtsklarheit, etwa bezüglich der Fristen für die Kündigung oder Durchführung von Schönheitsreparaturen, einer Eintrittsvereinbarung vorzuziehen.

Will der Vermieter nicht das Risiko eines Leerstands der Räume und des Ausfalls tragen, ist zu empfehlen, einen Aufhebungsvertrag unter der aufschiebenden Bedingung zu schließen, dass ein neuer Mieter die Räume anmietet. Das Risiko eines erfolgreichen Verlaufs des Folgemietvertrags verbleibt jedoch beim Vermieter.

Wirksam ist eine Formulklausel in einem auf Wunsch des Mieters abgeschlossenen Mietaufhebungsvertrag, die den Mieter verpflichtet, für den erhöhten Verwaltungs- und Vermietungsaufwand infolge der vorzeitigen Vertragsauflösung eine Pauschalabgeltung in Höhe von einer Monatsmiete (Nettokalt) ohne besonderen Nachweis des Vermieters zu zahlen (OLG Hamburg, RE vom 17.4.1990, DWW 1990, 174).

Unwirksam ist dagegen folgende bereits im Mietvertrag enthaltene Formulklausel: „Sollte das Mietverhältnis auf Wunsch des Mieters vor Ablauf der Vertragszeit oder der gesetzlichen Fristen einverständlich beendet werden, zahlt der Mieter als pauschale Abgeltung der Kosten der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter den Betrag der zuletzt vereinbarten Kaltmiete für einen Monat.“ Diese Klausel ist nach Auffassung der Rechtsprechung unwirksam, da sie im Gegensatz zur erstgenannten Klausel dem Mieter konkludent den Nachweis abschneidet, dass dem Vermieter infolge der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses Kosten überhaupt nicht oder nur in geringerer Höhe entstanden sind (OLG Karlsruhe, Beschluss vom 15.2.2000, DWW 2000, 128).