

Das Märchen von den drei Nachmietern
oder: Wie beende ich ein Mietverhältnis richtig?

Frage: Ich möchte gerne eine neue Wohnung beziehen, diese habe ich schon gefunden, allerdings schon für den nächsten Monatsanfang. Muss ich die gesetzliche Kündigungsfrist einhalten oder genügt es, wenn ich dem Vermieter drei Nachmieter benenne um ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus dem Vertrag herauszukommen?

Immer wieder, nahezu täglich, taucht diese Frage in unserer Beratungspraxis auf. Immer wieder müssen wir den Ratsuchenden mitteilen, dass es sich hier nicht um eine gesetzliche Regelung, sondern vielmehr um das *Märchen von den drei Nachmietern* handelt.

Grundsätzlich kann ein Mietverhältnis nur unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist beendet werden. Diese gesetzliche Kündigungsfrist beträgt seit der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 für Mieter grundsätzlich drei Monate, § 573 c Abs. 1 BGB.

Die Kündigungsfrist für den Vermieter beträgt zunächst ebenso drei Monate, nach 5 und 8 Jahren seit Überlassung des Wohnraumes an den Mieter verlängert sich die Kündigungsfrist um jeweils drei Monate. Für den Vermieter beträgt die Kündigungsfrist also nach einem Mietverhältnis mit einer Dauer von mindestens fünf Jahren sechs Monate und wenn das Mietverhältnis mindestens 8 Jahre gedauert hat 9 Monate.

Zu beachten ist, dass ein Mieter das Mietverhältnis grundsätzlich und ohne Grund kündigen kann. Der Vermieter hingegen bedarf für die Kündigung ein sogenanntes *berechtigtes Interesse*, wobei dieses berechtigte Interesse gesetzlich in § 573 BGB geregelt und normiert ist. Wenn dem Vermieter ein entsprechendes berechtigtes Interesse nicht zur Seite steht, dann kann er nur und ausschließlich kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt und somit gegen den Vertrag verstößt (§§ 543, 569 BGB).

Ausgenommen hiervon sind Mietverhältnisse bezüglich einer Wohnung in einem *vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen* (§ 573 a BGB). Hier sieht das Gesetz vor, dass der Vermieter ausnahmsweise das Mietverhältnis auch ohne Grund kündigen kann (also ohne berechtigtes Interesse und damit auch, wenn kein Vertragsverstoß des Mieters vorliegt). In diesem Fall verlängert sich aber die Kündigungsfrist grundsätzlich um drei Monate - auf 6, 9 oder 12 Monate, je nach Dauer des Mietverhältnisses.

Natürlich ist es möglich, dass zwischen den Vertragsparteien eines Mietverhältnisses ganz individuell eine Regelung verabredet wird, die dem „Nachmietermodell“ nahe kommt. § 573 c Abs. 4 BGB verbietet lediglich vom Gesetz abweichende Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters ausgestaltet sind. Hier könnte man vermuten, dass eine solche Nachmieterregelung dem Mieter nur Vorteile brächte, wengleich er beweisen müsste, dass der von ihm vorgestellte Mietinteressent auch solvent ist und in das Mietverhältnis in seiner bestehenden Form einzutreten und alle Pflichten hieraus zu übernehmen bereit ist. Das könnte wiederum ein Rechtsnachteil für den Mieter sein und somit „Finger weg“! Lieber rechtzeitig planen, ordentlich kündigen und sich Ärger schlichtweg vom Hals halten.