

## B & K Rechts-Hinweis

06/2016

### Obliegenheiten des Mieters bei der Nachmietersuche

#### I. Sachlage

Sie haben als Vermieter mit einem Mieter einen Mietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen, der eine sog. Festmietzeit vorsieht. Während der ersten vier Jahre kann das Mietverhältnis von keiner der Parteien gekündigt werden; anschließend läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann mit gesetzlicher Kündigungsfrist gekündigt werden.

Während der Festmietzeit wird der Mieter beruflich versetzt und kündigt aus diesem Grund das Mietverhältnis „fristgerecht“. Sie akzeptieren diese Kündigung nicht, erklären sich aber bereit, den Mieter bei Gestellung eines geeigneten Nachmieters aus dem Mietvertrag zu entlassen. Insoweit verlangen Sie, dass der Nachmieter u. a. eine Selbstauskunft nebst Verdienstbescheinigung und Bonitätsnachweis vorlegt.

#### II. Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass dann, wenn der Mieter aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalles mit Rücksicht auf Treu und Glauben die vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigen

Mietvertrag begehrt, es allein dem Mieter obliegt, einen geeigneten Nachmieter zu suchen und den Vermieter über dessen Person aufzuklären. Zu dieser Aufklärung gehört auch, dass der Mieter dem Vermieter sämtliche Informationen über den Nachmieter gibt, die der Vermieter benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können (Urteil v. 07.10.2015 – VIII ZR 247/14).

#### III. Bedeutung der Entscheidung für die Praxis

##### 1. Zulässigkeit der Vereinbarung einer Festmietzeit

Der BGH hat nochmals bestätigt, dass die Vereinbarung einer Festmietzeit von längstens vier Jahren zulässig ist, und zwar sowohl bei einem formularmäßigen Mietvertrag als auch bei einem individuellen Mietvertrag. Voraussetzung ist allerdings, dass das Mietverhältnis (unter Einhaltung der gesetzlichen Frist) zum Ablauf der Festmietzeit gekündigt werden kann; eine formularmäßige Abrede, dass eine solche Kündigung erst nach Ablauf der Festmietzeit ausgesprochen werden kann, macht

die gesamte Vereinbarung der Festmietzeit als allgemeine Geschäftsbedingung wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam (§ 307 Abs. 1 BGB).

## 2. Verwendungsrisiko des Mieters

Der BGH hat weiter klargestellt, dass allein der Mieter das Verwendungsrisiko des Mietgegenstands trägt (§ 537 Abs. 1 Satz 1 BGB: „Der Mieter wird von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird.“). Ausnahmsweise kann der Mieter jedoch aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalles, wie zum Beispiel im Falle einer beruflichen Versetzung, mit Rücksicht auf Treu und Glauben die vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigen Mietvertrag verlangen, wenn er einen geeigneten und für den Vermieter zumutbaren Nachmieter stellt.

## 3. Anforderungen an den Nachmieter

Aus diesem Verwendungsrisiko des Mieters folgt schließlich, dass es allein dem Mieter obliegt, einen geeigneten Nachmieter zu stellen. Hierzu gehört nach der Entscheidung des BGH auch, dass der Mieter den Vermieter über die Person des Nachmieters aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben hat, die der Vermieter benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können. Demgegenüber ist der Vermieter nicht verpflichtet, selbst aktiv an der Suche eines Nachmieters mitzuwirken.

## 4. Fortdauer des Mietverhältnisses

Kommt der Mieter diesen Verpflichtungen nicht nach, so endet das Mietverhältnis erst zum Ablauf der Festmietzeit. Für diesen Zeitraum muss der Mieter in vollem Umfang seinen mietvertraglichen Verpflichtungen, insbesondere zur Zahlung der Miete, nachkommen.

## IV. Fazit

Der BGH hat klargestellt, dass die in Mieterkreisen nicht nur gelegentlich anzutreffende Rechtsauffassung, der Mieter müsse dem Vermieter lediglich drei Interessenten namentlich als Nachmieter „nachweisen“, um aus einem Mietvertrag vorzeitig entlassen zu werden, nicht zutreffend ist. Den Mieter treffen hinsichtlich der Gestellung eines Nachmieters vielmehr umfangreiche Pflichten, und erst bei deren Erfüllung hat er gegen den Vermieter einen Anspruch auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag.

Sollten Sie als Vermieter einem Mieter gegenüberstehen, der eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag beansprucht, so stehen wir Ihnen bei der Wahrung und Durchsetzung Ihrer Ansprüche mit unserem Rechtsrat gerne zur Seite.

### Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.