



# GABLER & HENDEL

RECHTSANWÄLTE

Partnerschaft mbB

Gabler & Hendel RAe, Bajuwarenstraße 2e, 93053 Regensburg

**Michael Gabler**  
Rechtsanwalt

**Stephan Hendel**  
Rechtsanwalt

**Alexander Greithaner**  
Rechtsanwalt

Bajuwarenstr. 2e  
93053 Regensburg

Tel.: 0941 / 307 948 90  
Fax.: 0941 / 307 948 99

Registergericht/-Nr.:  
Amtsgericht Regensburg  
PR 137

[www.gabler-hendel.de](http://www.gabler-hendel.de)  
[info@gabler-hendel.de](mailto:info@gabler-hendel.de)

Regensburg, den 19. Januar 2018

## **Raus aus dem Mietvertrag trotz zeitlich befristetem Kündigungsausschluss!**

Häufiger Mieterwechsel ist für Vermieter ein Problem: Durch häufige Umzüge wird nicht nur die vermietete Wohnung in Mitleidenschaft gezogen, es entsteht auch für den Vermieter bei jeder Neuvermietung entweder ein enormer Zeitaufwand (Inserieren, Kontaktaufnahme, Besichtigungstermine, Vertragsschluss etc.) oder ein beträchtlicher Kostenaufwand für die Beauftragung eines Maklers (nach dem sog. „Bestellerprinzip“ ist der Makler nun von demjenigen zu bezahlen, der den Makler beauftragt hat, also im Regelfall vom Vermieter).

Vermieter greifen daher in Mietverträgen vermehrt auf Klauseln zurück, wonach das ordentliche Kündigungsrecht für einen gewissen Zeitraum (oftmals für 1 oder 2 Jahre) ausgeschlossen ist. Eine solche Klausel ist formularmäßig für den Zeitraum bis zu 4 Jahren zulässig (berechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zum Zeitpunkt der ersten möglichen Vertragsbeendigung), wenn der Vermieter ebenso auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet. Da ein Mieter allerdings sein ordentliches

Kündigungsrecht ohnehin nur in sehr engen Grenzen ausüben kann (z.B. bei Eigenbedarf), belastet der zeitlich befristete Kündigungsausschluss in der Praxis deutlich stärker den Mieter als den Vermieter.

Mieter sollten bei einer solchen Klausel im Mietvertrag daher sorgfältig überlegen, ob man sich tatsächlich für eine derart lange Zeit zur Zahlung der Miete verpflichten will. Insbesondere sollte man immer berücksichtigen, dass es zu ungeplanten und kurzfristigen Veränderungen im privaten oder beruflichen Bereich kommen kann, die einen schnellen Wohnungswechsel verlangen.

Für Mieter ist es in diesem Zusammenhang wichtig zu wissen, dass man sich bei einem befristeten Kündigungsausschluss nur in engen Ausnahmefällen vorzeitig aus dem Mietvertrag befreien kann. Denn grundsätzlich hat ein Mieter keinen Anspruch auf einen Aufhebungsvertrag oder eine Untervermietung der ganzen Wohnung, um auf diese Weise die finanzielle Belastung kompensieren zu können. Nur ausnahmsweise kann der Vermieter nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) zum Abschluss eines Aufhebungsvertrags verpflichtet sein. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) kann der Mieter ausnahmsweise dann seine vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag verlangen, wenn er hieran ein berechtigtes Interesse hat und dem Vermieter einen geeigneten und zumutbaren Ersatzmieter/Nachmieter stellt. Dabei muss das berechnete Interesse des Mieters das Interesse des Vermieters am Bestand des Mietverhältnisses aber ganz erheblich überragen. Für den Mieter muss daher das Festhalten am Vertrag eine besondere Härte darstellen, z.B. schwere Krankheit, berufliche Versetzung, familiärer Zuwachs, Trennung und Scheidung, unverschuldete Arbeitslosigkeit oder zwingender Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim. Für die Untervermietung der ganzen Wohnung besteht ebenfalls kein Anspruch. Ein Anspruch besteht lediglich auf Untervermietung eines Teils der Wohnung (§ 553 BGB) oder auf den unselbständigen Mitgebrauch an der Wohnung.

Es besteht also für den Mieter grundsätzlich eine erhebliche Rechtsunsicherheit, ob man sich im Fall der Fälle während der Laufzeit des befristeten Kündigungsausschlusses aus dem Mietvertrag befreien kann.

Eine gute Möglichkeit zur Lösung dieses Problems für den Mieter bietet in diesem Fall eine sog. Nachmieterklausel bzw. Ersatzmieterklausel. Dabei hat der Mieter grundsätzlich einen vertraglichen Anspruch auf Abschluss eines Aufhebungsvertrags, wenn im Mietvertrag eine solche Klausel enthalten ist. Dabei ist zwischen einer sog. echten und einer unechten Nachmieterklausel zu unterscheiden. Bei der echten Nachmieterklausel ist der Vermieter an den vom Mieter benannten Nachfolger gebunden. Bei der unechten Nachmieterklausel steht dem Mieter nur das Recht zu, aus dem Mietvertrag vorzeitig auszuschcheiden, wenn er einen geeigneten Ersatzmieter stellt, ohne dass der Vermieter verpflichtet ist, mit dem vorgeschlagenen Nachfolger einen Mietvertrag abzuschließen. In der Regel wird im Rahmen der Nachmieterklausel vereinbart, dass der Nachmieter geeignet und/oder zumutbar (o.ä.) sein muss. Solche Vereinbarungen werden – sofern keine nähere vertragliche Konkretisierung erfolgt – dahingehend ausgelegt, dass der Nachfolger hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Verhältnisse und seiner Person dem bisherigen Mieter entsprechen muss (so jedenfalls das Oberlandesgericht Düsseldorf). Es bietet sich jedenfalls an, bereits vertraglich zu konkretisieren, welche Eigenschaften ein „geeigneter“ bzw. „zumutbarer“ Nachmieter haben soll. Dies kann bspw. dergestalt erfolgen, dass ein Nachmieter in den letzten 3 Jahren vor Abschluss des Mietvertrages keine Verbraucherinsolvenz beantragt hat oder in den letzten 24 Monaten keine Kündigung wegen Zahlungsverzugs erfolgt ist, der Nachmieter über regelmäßige Einkünfte verfügt, die eine Entrichtung der Miete zulassen, sowie, dass in der Person des Nachmieters keine Umstände vorliegen, die eine Störung des Hausfriedens hervorrufen können. Vorteilhaft ist es im Übrigen, dass sich aus der Nachmieterklausel nicht nur ein Anspruch auf Abschluss eines Aufhebungsvertrags ergibt, sondern dem Mieter für den Fall, dass sich der Vermieter weigert, mit dem vorgeschlagenen Nachmieter einen Mietvertrag abzuschließen, ein Kündigungsrecht zusteht, so dass

die Beendigung des Mietvertrags einseitig erreicht werden kann und nicht von einer Willenserklärung des Vermieters abhängt.

Für weitere Informationen rund um den Bereich Kündigungsausschluss, Nachmieterklausel, Aufhebungsvertrag, Untervermietung und andere Fragen des Mietrechts steht Ihnen Rechtsanwalt Michael Gabler gerne zur Verfügung. Rechtsanwalt Gabler ist Ihnen auch gerne bei der Erstellung einer für Sie geeigneten Nachmieterklausel behilflich.