Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

BGH-Urteil zur Stellung eines Nachmieters durch den Mieter für die vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis

17.02.2016 Fachinformation

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat durch Urteil vom 7. Oktober 2015 (Az. VIII ZR 247/14, WuM 2015/723 ff.) entschieden, dass es dem Mieter, der vorzeitig aus einem langfristigen Mietverhältnis entlassen werden will, alleine obliegt, einen geeigneten Nachmieter zu stellen. Er muss den Vermieter über dessen Person aufklären und ihm sämtliche Informationen geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können.

Sachverhalt

Es handelt sich um ein Mietverhältnis, das im Jahr 2011 fest bis zum Ablauf von vier Jahren abgeschlossen worden war. Im Mietvertrag war vereinbart, dass innerhalb dieser Festlaufzeit keine Vertragspartei das Mietverhältnis kündigen kann.

Im Rahmen des Mietvertragsabschlusses hatten die Parteien auch über die Möglichkeit verhandelt, ob der beabsichtigte Kündigungsausschluss auch im Fall eines arbeitgeberseitig „forcierten“ Standortwechsels oder anderen schwerwiegenden Veränderungen der Lebensumstände bindend sei. Hierzu hatte die Vermieterin eine Auskunft ihrer Rechtsanwältin eingeholt und deren Inhalte an die Mieter weitergeleitet. Danach könne im Einzelfall bei außergewöhnlichen, nicht vorhersehbaren Umständen ein Anspruch auf vorzeitiger Entlassung aus dem Mietverhältnis in Betracht kommen. Der Mietvertrag kam dann entsprechend zustande.

Im Jahr 2013 wechselte der Mieter den Arbeitgeber und nahm eine neue Stelle in Norddeutschland an. Er erklärte Ende März 2013 im Hinblick auf die geänderten Lebensumstände die „fristgerechte Kündigung“ zum 30. Juni 2013. Die Mieter stellten die Mietzahlungen zu diesem Zeitpunkt ein, räumten das Anwesen und gaben der Vermieterin die Schlüssel zurück.

Die Vermieterin akzeptierte die vorzeitige Kündigung der Mieter nicht, erklärte sich aber bereit, sie bei Stellung eines geeigneten Nachmieters aus dem Mietvertrag zu entlassen. Dem Nachmieter müsse allerdings eine kurze schriftliche Erklärung zu den Familienverhältnissen, eine Selbstauskunft nebst Verdienstbescheinigung, den bisherigen Mietvertrag, Personalausweiskopien, eine Bonitätsauskunft sowie eine Bescheinigung vorlegen, dass er den Mietvertrag vorbehaltlos unterschreiben werde.

Mit der Einschaltung eines Maklers durch die Mieter erklärte sich der Vermieter prinzipiell einverstanden, wollte hierfür aber keine Kosten übernehmen.

Im Januar 2014 baten die Mieter um einen Besichtigungstermin für einen von ihnen gefundenen Mietinteressenten. Der Vermieter, der selbst 120 Kilometer vom Mietort entfernt wohnte, teilte mit, dass er erst nach Eingang der von dem Mietinteressenten vorzulegenden Unterlagen und Prüfung derselben ein Besichtigungstermin vereinbaren werde. Der Interessent lehnte diese Voraussetzung ab.

Der Vermieter verklagte die Mieter dann auf Zahlung der Mieten bis September 2013 sowie auf Feststellung, dass das Mietverhältnis bis zum 30. April 2015 fortbesteht.

Das Landgericht Duisburg verurteilte die Mieter zur Zahlung, gab dem Feststellungsantrag

des Vermieters aber nur teilweise, bis zum April 2014 statt. Die Vermieterin verfolgte mit der Revision das Feststellungsbegehren in vollem Umfang weiter.

Die Revision beim BGH hatte Erfolg. Anders als das Landgericht Duisburg sah der BGH hier aber den Fortbestand des Mietverhältnisses bis mindestens zum 30. Mai 2015 für gegeben an.

Das Berufungsgericht, so der BGH, habe bei seiner Würdigung, ob die Vermieterin die Suche eines Nachmieters treuwidrig vereitelt hat, wesentliche Umstände außer Acht gelassen hatte. Es sei verkannt worden, dass die Suche nach einem geeigneten Nachmieter allein dem Mieter obliegt, wenn, wie hier, die Beklagten wegen nicht vorhergesehener besonderer Umstände eine vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigen Mietverhältnis begehren.

Grundsätzlich bestätigt der BGH in dieser Entscheidung nochmals, dass ein Kündigungsausschluss für die Dauer von längstens vier Jahren für beide Seiten auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam vereinbart werden kann. Die Kündigung muss jedenfalls zum Ablauf von vier Jahren seit Abschluss des Mietvertrages dann aber möglich sein. Der BGH beschäftigt sich dann mit der hier im Mietvertrag vereinbarten Klausel und der Möglichkeit der Erklärung der Kündigung des Mietverhältnisses.

Pflichten des Mieters

Darüber hinaus stellt er aber klar, dass es allein Sache des Mieters ist – ggf. unter Einschaltung eines Maklers oder eines anderen Dritten – sich um Mietinteressenten zu bemühen, erforderliche Besichtigungstermine durchzuführen sowie – in gleicher Weise wie von ihnen selbst bei seiner Anmietung verlangt – Unterlagen über die Bonität und Zuverlässigkeit vorzuschlagender Nachmieter anzufordern und der Vermieterin zu übermitteln.

Der BGH hielt es nicht für widersprüchliches oder rechtsmissbräuchliches Verhalten der Vermieterin, dass sie die Durchführung von Besichtigungsterminen, die für sie mit einer Anreise von circa 120 Kilomter verbunden gewesen wäre, von der Durchführung einer Vorauswahl möglicher Nachmieter abhängig gemacht hat.

Voraussetzung für Nachmietergestellung

Diese BGH-Entscheidung zeigt erneut, dass der Mieter nicht per se einen Anspruch auf Gestellung eines Nachmieters hat. Vielmehr kann ein solcher Anspruch nur geltend gemacht werden, wenn:

1. der Mieter das Mietverhältnis nicht mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gemäß § 573c BGB (circa 3 Monate) beenden kann,
2. ihm die Gestellung eines Nachmieters vertraglich gestattet wurde,
3. bei fehlender Gestattung ein berechtigtes Interesse des Mieters an der vorzeitigen Mietvertragsbeendigung besteht,
4. der gestellte Nachmieter geeignet ist.

Im vorliegenden Fall hat der BGH dem Vermieter die Rechte eingeräumt, die er auch bei einer Neuvermietung hat. Auch da darf er den Mietinteressenten alle für die Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bedeutsamen Fragen stellen. Der Vermieter muss keinen Nachmieter akzeptieren, der diese Fragen nicht beantwortet.

Downloads

03-16_stellung_nachmieter_anlage	61.29 KB PDF