

Überlegen Sie, ob ein **Nachmietervorschlag** überhaupt sinnvoll ist. Sollten Sie keine abweichenden Regelungen in Ihrem Mietvertrag vereinbart haben, steht dem Vermieter eine 3-monatige Überlegungsfrist zu.

Es ist anzuraten, das Mietverhältnis parallel zur Nachmieterstellung zu kündigen. So vermeiden Sie Zeitverlust für den Fall, dass Sie doch keinen geeigneten Nachmieter finden.

Können Sie einen geeigneten Nachmieter stellen, zahlen Sie Ihre Miete ausdrücklich unter Vorbehalt oder stellen Sie die Mietzahlungen ein!

Eine weitere vorbehaltlose Zahlung des Mietzinses könnte so zu werten sein, dass angenommen wird, Sie selbst gingen von einer Fortsetzung des Mietverhältnisses aus.

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

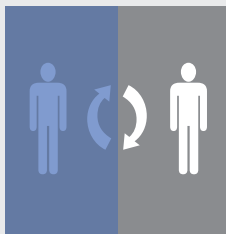
Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

Nachmieter und Mietvertrag



Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

#28

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- | | | | |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------|------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Prüfungen von | <input type="checkbox"/> | sofortiger Schriftverkehr |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Mieterhöhungen | <input type="checkbox"/> | kostenfreie Fachberatung |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kündigungen | <input type="checkbox"/> | günstige Mitgliedsbeiträge |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Betriebskosten | <input type="checkbox"/> | Mietrechtsschutzversicherung |

Ja, ich bin interessiert an:

- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | einer Mitgliedschaft |
| <input type="checkbox"/> | einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung |

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

- Rechtsschutz zu Top-Konditionen
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

28. Nachmieter und Mietvertrag

Nicht immer will man – aus verschiedensten Gründen – den Ablauf eines Mietverhältnisses abwarten. Es gibt Situationen, in denen man umgehend ein Mietverhältnis beenden möchte. Und wenn dann keine Gründe zur fristlosen Kündigung vorliegen, kann man als Mieter "alt aussehen". Das muss nicht sein. Neben der Möglichkeit des Auslaufenlassens eines befristeten Mietvertrages und der Kündigung eines unbefristeten Mietvertrages gibt es auch andere Möglichkeiten einer Vertragsbeendigung.

Grundsätzlich gilt:

Die Parteien eines Mietvertrages sind in Ihrer Entscheidung frei, diesen auch wieder einvernehmlich zu beenden. Ein Mietaufhebungsvertrag mit Ihrem Vermieter ist immer möglich.

Das heißt: Mieter und Vermieter können jederzeit eine Beendigung des Mietverhältnisses **ohne Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen** vereinbaren.

Eine vorzeitige Vertragsbeendigung kann immer dann in Betracht kommen, wenn Sie eine sog. **Ersatzmieter-Klausel** in Ihrem Mietvertrag vereinbart haben. Mit dieser Klausel verpflichtet sich Ihr Vermieter, Sie aus dem Mietvertrag zu entlassen, wenn Sie einen Nachmieter stellen können.

Unter folgenden Voraussetzungen haben Sie als Mieter, aber auch unabhängig von der Ersatzmieter-Klausel einen Anspruch auf vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses:

- ⇒ Sie können **einen geeigneten Nachmieter** stellen.
- ⇒ Der Nachmieter muss **solvent, zumutbar** und **bereit** sein, in das **Mietverhältnis ohne Änderung** einzutreten.

In seiner Person liegt kein den Vermieter zur Ablehnung berechtigender Grund vor.

- ⇒ Der Vermieter darf erwarten, dass der Nachmieter die **gleiche wirtschaftliche Stellung** hat wie der ursprüngliche Mieter.

Und

- ⇒ Ihr nach Mietvertragsabschluss entstandenes **Interesse an einer Vertragsbeendigung überwiegt** gegenüber dem Interesse des Vermieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Besondere Interessen des Mieters können sein:

- ⇒ ein berufsbedingter Wechsel des Wohnortes
- ⇒ Nachwuchs und damit eine zu kleine Wohnung
- ⇒ Erforderlichkeit des Umzuges in ein Pflege- oder Altenheim
- ⇒ Heirat und damit Wohnung für zwei Personen nicht geeignet
- ⇒ Kind schwer krank und Treppensteigen unbedingt zu vermeiden

Keine berechtigten Interessen sind gegeben, wenn lediglich eine größere, schönere, verkehrsgünstigere oder preiswertere Wohnung gefunden wurde, der Umzug in ein Eigenheim beabsichtigt ist oder die Restlaufzeit des Mietvertrages weniger als drei Monate beträgt.

Ihrem Vermieter wird eine **Überlegungsfrist von bis zu drei Monaten** eingeräumt. Nutzt er diese in vollem Umfang, entspricht sie der Kündigungsfrist für eine ordentliche Kündigung.

Ist Ihr Vermieter mit dem Stellen eines Nachmieters einverstanden, darf er den **Abschluss des Mietvertrages nicht von der Mieterhöhung abhängig** machen. Wenn Ihr Nachmieter es wünscht, sind ihm auch die gleichen Vertragskonditionen anzubieten.

- Die Pflicht zur Entrichtung der Miete endet, wenn
- ⇒ der Vermieter mit dem Nachmieter einen **Mietvertrag** schließt
 - ⇒ der Vermieter trotz **Geeignetheit** keinen Mietvertrag mit dem vorgeschlagenen Mieter abgeschlossen hat
 - ⇒ der Vermieter den **geeigneten Nachmieter grundlos ablehnt**
 - ⇒ der Vermieter die **Vertragsverhandlungen ohne triftigen Grund abbricht**
 - ⇒ der Vermieter den **geeigneten Nachmieter ohne nähere Prüfung ablehnt** oder
 - ⇒ der Vermieter den Abschluss eines Nachmieter-Mietvertrages durch eine **unzumutbare Anhebung der Miete** verhindert

Zeitpunkt der Beendigung der mietvertraglichen Verpflichtungen ist grundsätzlich der Termin der Eintrittsbereitschaft des Nachmieters. Unter Umständen kann dieser bis zu 3 Monate nach Nachmieterbenennung liegen.

Sie müssen Ihrem Vermieter über die Person des Nachmieters alle Informationen liefern, die für die Beurteilung der persönlichen Zuverlässigkeit und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erforderlich sind. Dazu gehören mindestens Name, Anschrift, Familienverhältnisse und Beruf. Auf Verlangen müssen Sie weitere Informationen beibringen, soweit diese sachdienlich sind und die Beschaffung zumutbar ist. Ihr Vermieter muss sich die Informationen nicht selbst beschaffen. Das Angebot einer selbstständigen Kontaktaufnahme des Vermieters mit dem Nachmieter unter Nennung von Name und Anschrift reicht nicht aus.

Der Vorschlag eines einzigen Nachmieters ist ausreichend. Sie tragen dann jedoch ein erhöhtes Risiko im Hinblick auf eine Ablehnung des Nachmieters.