

Vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag – Grundsatz der Vertragstreue

Einige Amts- bzw. Landgerichte sind der Ansicht, dass der Vermieter ohne weiteres verpflichtet ist, den Mieter vorzeitig aus einem Mietvertrag zu entlassen, sofern dieser nur einen Nachmieter benennt.

Grundsatz der Vertragstreue

Entgegen dieser Rechtsprechung vertreten die Oberlandesgerichte mit Nachdruck die Auffassung, dass auch im Wohnraummietrecht das Prinzip der Vertragstreue zu beachten ist. Dabei spielt es grundsätzlich keine Rolle, ob der Vertrag in Kürze beendet ist oder noch längere Zeit läuft. In beiden Fällen ist der Mieter gehalten, seinen einmal eingegangenen Vertragsverpflichtungen nachzukommen. Der Pflicht der Vertragstreue kann er sich auch nicht ohne weiteres dadurch entziehen, dass er dem Vermieter einen zumutbaren Ersatzmieter benennt. Wäre der Vermieter gehalten, in jedem Fall einen Nachmieter zu akzeptieren, dann könnte nämlich der Mieter dem Vermieter während der Laufzeit eines Mietvertrages jederzeit einen neuen Vertragspartner aufzwingen.

Ausnahmsweise vorzeitige Vertragslösung

Die Frage, unter welchen Voraussetzungen der Mieter ausnahmsweise einen Anspruch darauf hat, dass der Vermieter ihn vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlässt, beurteilt sich nach dem Grundsatz von Treu und Glauben, der nicht nur für das Mietrecht, sondern für das ganze Zivilrecht gilt. An die Anwendung dieses Prinzips stellen die Oberlandesgerichte aber hohe Anforderungen. Danach ist ein Vermieter verpflichtet, einen Mieter, der ihm einen geeigneten Nachmieter stellt, nur dann aus dem Mietvertrag zu entlassen, wenn das berechtigte Interesse des Mieters an der Aufhebung des Vertrages dasjenige des Vermieters am Bestand des Mietvertrages ganz erheblich überragt. Ein derartiges Interesse des Mieters ist in der Regel zu verneinen, wenn der Mieter an der bisherigen Wohnung aus Gründen nicht mehr interessiert ist, die seiner freien Entscheidung unterliegen. Der Grundsatz der Vertragstreue wird im Wohnraummietrecht zum einen damit begründet, dass insbesondere der Vermieter, der einen langfristigen Vertrag abschließt, sich dadurch vor einem Mieterwechsel schützen will; zum anderen lässt sich bei Eintritt eines Ersatzmieters erst nach dem Ablauf einer gewissen Mietzeit beurteilen, ob ein ungestörtes Mietverhältnis überhaupt gegeben ist.

Beispiele für Entlassungen aus dem Mietvertrag

Da die Beantwortung der Frage, wann der Mieter einen Anspruch darauf hat, vorzeitig aus dem Vertrag entlassen zu werden, auf der Generalklausel von Treu und Glauben beruht, spielen die Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls eine entscheidende Rolle. Allgemein lässt sich jedoch sagen, dass die Oberlandesgerichte bei grundsätzlicher Aufrechterhaltung des Gebots der Vertragstreue bei noch längere Zeit dauernden Mietverträgen eher dazu geneigt scheinen, an die Stelle des Mieters einen Ersatzmieter in das Mietverhältnis eintreten zu lassen, als bei einem nur noch kurze Zeit laufenden Vertrag. Als sachliche Gründe, die ausnahmsweise eine vorzeitige, einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Mieter rechtfertigen, kommen beispielsweise schwere Erkrankungen oder eine wesentliche Vergrößerung der Familie des Mieters in Betracht. Die Beendigung eines Arbeitsverhältnisses ist nicht

in jedem Fall beachtlich. Ein beruflich bedingter Ortswechsel dürfte zumindest bei einer noch relativ kurzen Restmietzeit nur dann von Bedeutung sein, wenn er bei Abschluss des Mietvertrages unvorhersehbar war. Ebenso ist der Wunsch des Mieters, sein während der Laufzeit des Mietverhältnisses fertiggestelltes Haus zu beziehen, ein unbeachtlicher Beweggrund, der nicht schwerer wiegt als das Interesse des Vermieters an dem Bestand des Vertrages mit dem ursprünglichen Mieter. Das gilt folglich auch für einen Wohnungswechsel, durch den lediglich gewisse Annehmlichkeiten oder ein größerer Wohnkomfort erreicht werden soll. Da es entscheidend auf die Umstände des jeweiligen Einzelfalls ankommt, ist es nicht möglich, die Gründe lückenlos aufzuzählen, die einen Anspruch auf vorzeitige Entlassung aus dem Vertrag rechtfertigen.

Zumutbarkeit des Ersatzmieters

Es versteht sich von selbst, dass der Ersatzmieter, der in den Mietvertrag eintritt, insoweit zumutbar sein muss, als anzunehmen ist, dass er den mietvertraglichen Verpflichtungen nachkommt. Die Oberlandesgerichte räumen dem Vermieter bezüglich der Akzeptanz des Ersatzmieters auch in persönlicher Hinsicht einen gewissen Ermessensspielraum ein. Der Vermieter hat das Recht zu prüfen, ob der Bewerber einer Wohnung als neuer Vertragspartner diejenigen Voraussetzungen mitbringt, die für ein einvernehmliches Zusammenleben der Mietparteien unerlässlich sind. Dieser Ermessensspielraum des Vermieters erfährt insofern eine Einschränkung, als er einen Ersatzmieter nur aus „gewichtigen Gründen“ ablehnen darf. Zu diesen Gründen können auch Moralvorstellungen, die in religiösen Überzeugungen des Vermieters wurzeln – z. B. unverheiratetes Paar als Ersatzmieter – gehören.

Schlussbemerkung

Will sich der Mieter die rechtliche Möglichkeit vorbehalten, das Mietverhältnis vorzeitig zu beenden, so kann dies bei Abschluss des Vertrages durch das Aushandeln einer entsprechenden Vereinbarung geschehen. Die Abrede sollte aber, um spätere Meinungsverschiedenheiten zu vermeiden, schriftlich erfolgen. Darüber hinaus sind die Mietvertragsparteien frei, während der Laufzeit des Mietvertrages einen Aufhebungsvertrag zu schließen.



Nähere Informationen zu diesem Thema sowie weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages: www.haus-und-grund-verlag.de.

Bestellung: Tel. (030) 20216-204, Fax (030) 20216-580, E-Mail: verlag@haus-und-grund-verlag.net



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 20216-0 • Telefax (030) 20216-555
E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net (KHW)