

KÜNDIGEN UNTER DER BEDINGUNG, DASS DER VORGESCHLAGENE NACHMIETER VOM VERMIETER ANERKANNT WIRD

Also ich wiederhole mal den Sachverhalt, damit wir hier nicht aneinander vorbeireden.

Sie haben eine Wohnung in Berlin angemietet, wollen diese Wohnung jetzt zum 1.6. verlassen und haben auch sogar einen Nachmieter, der auch eventuell, jedenfalls sieht es so aus, vom Vermieter akzeptiert wird und der Vermieter schreibt Sie jetzt an, nein, Sie müssen erst mal die Kündigung hier einreichen, damit ich den Nachmieter dann eventuell anerkennen kann.

Insoweit darf ich darauf hinweisen, dass Sie hier keinerlei Rechtssicherheit haben, dass der Nachmieter anerkannt wird, wenn Sie die Kündigung erst klären. Die von Ihnen zu erklärende Kündigung würde dann mit dreimonatiger Frist wirken, das würde bedeuten, Sie hätten dann die drei Monate, die jetzt folgen, also Juni, Juli und August eventuell tatsächlich die Mieten zu zahlen und er würde sagen, nein, den Nachmieter akzeptiere ich nicht. Er bräuchte nicht einmal eine Begründung zu bringen dafür, dass er ihn nicht akzeptiert.

Das bedeutet, es gibt insoweit für Sie keine Möglichkeit, hier Rechtssicherheit zu bekommen. Woran Sie denken könnten ist jetzt, wenn Sie sagen, na gut, was mach ich jetzt, weil ich will zum 1.6. raus, dass Sie eventuell in Erwägung ziehen, zu kündigen und mit den beabsichtigten Nachmieter einen Untermietvertrag machen.

Allerdings ist das auch wieder problematisch, weil dann vermieten Sie ja unerlaubt unter und er, der Vermieter, kann Sie dann fristlos kündigen und eine Räumungsklage gegen Sie erheben, obwohl Sie selber mit dreimonatiger Frist gekündigt haben und damit machen Sie die Angelegenheit dann bei Gericht teuer, weil dann müssten Sie die Gerichtskosten zahlen und die Anwaltskosten der Gegenseite, also Sie sehen, so einfach ist das hier nicht.

Das bedeutet, ich gebe hier die Auskunft, es gibt keine optimale Lösung für Ihr Problem. Wenn Sie jetzt die Angelegenheit irgendwie dahingehend lösen wollen, dass Sie sozusagen Ihr Interesse gedeckt bekommen, dass Sie zum 1.6. raus können und der Nachmieter zum 1.6. rein kann und der Vermieter auch sicher ist, dass er einen neuen Mietvertrag mit dem Nachmieter, den Sie ja schon präsentiert haben, schließen kann, dann gebe es die Möglichkeit, dass der Mietvertrag mit dem neuen Mieter unter die Bedingung gestellt wird, dass Sie die Wohnung Ende Mai 2013 herausgeben.

Also insoweit gibt es keinen Spezialmietvertrag, sondern Sie machen ganz einfach den normalen Mietvertrag, den es im Vordruck im Buchhandel oder im Kiosk oder im Internet gibt, den nehmen Sie und schreiben bei sonstige Vereinbarung, „dieser Mietvertrag steht unter der Bedingung, dass der jetzige Mieter Herr ... die Wohnung zum 31.05.2013 an den Vermieter herausgibt.“