

Schritt für Schritt zum perfekten Nachmieter!

Die alte Wohnung ist zu klein, ein neuer Arbeitsplatz erfordert einen Wohnortwechsel oder das Eigenheim ist fertig gebaut – in allen Fällen steht ein Umzug an! Die neue Wohnung oder das neue Haus sind häufig so schnell gefunden, dass sich die Kündigungsfrist der Altwohnung mit dem Mietbeginn der neuen Wohnung oder des neuen Hauses überschneiden. In diesem Zusammenhang wird uns oft die Frage gestellt:

Kann ich einen Nachmieter stellen und wie gestaltet sich die Nachmietersuche?

Grundsätzlich ist die Frage mit „Ja“ zu beantworten. In der Regel können Sie zur Verkürzung Ihrer Kündigungsfrist einen Nachmieter für Ihre Wohnung stellen. Allerdings besteht nach eingehender Rechtsprechung kein Anspruch auf die Abkürzung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten.

Schritt 1 – Kündigung

Zunächst einmal benötigen wir von Ihnen eine rechtswirksame Kündigung, die das Schriftformerfordernis erfüllen muss. Das heißt, dass Sie uns zuerst einmal Ihre Kündigung schriftlich und im Original von allen Mietern unterschrieben per Post zusenden.

Schritt 2 – Kündigungsbestätigung

Nach Prüfung Ihres Kündigungsschreibens erhalten Sie von uns eine schriftliche Kündigungsbestätigung mit einer genauen Angabe wann das Mietverhältnis bei Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten endet. Gleichzeitig bitten wir Sie in der Kündigungsbestätigung darum einen Termin zur Vorabnahme Ihrer Wohnung zu vereinbaren, damit etwaige Renovierungsarbeiten festgelegt werden können.

Schritt 3 – Vorabnahme

Die Vorabnahme Ihrer Wohnung wird durch einen unserer Haustechniker nach vorheriger Terminvereinbarung vorgenommen. Hierbei wird festgelegt in welchem Zustand Sie die Wohnung am Ende der Mietzeit zurückgeben müssen.

Schritt 4 – Mietkonditionen und Selbstauskunft

Nach der Vorabnahme legen wir die neuen Mietkonditionen für die Wohnung fest und senden Ihnen eine Selbstauskunft mit den neuen Mietkonditionen für die Nachmietersuche zu.

Schritt 5 – Nachmietersuche

Nun kann es losgehen! Sie schalten eine Anzeige oder suchen im Freundes- und Bekanntenkreis einen Nachmieter. Bei der Besichtigung der Wohnung geben Sie den Mietinteressenten die von uns zugesendete Selbstauskunft mit. Zur Prüfung des Nachmieters benötigen wir die Selbstauskunft von allen Mietinteressenten vollständig ausgefüllt. Die Möglichkeit zur Stellung einer Bürgschaft durch einen Dritten wird von uns nicht akzeptiert. Alternativ können wir den Bürgen als Vertragspartner mit in den Mietvertrag aufnehmen.

Schritt 6 – Nachmieterauswahl

Nachdem Sie uns die Selbstauskunftsbögen des Mietinteressenten/der Mietinteressenten zugesendet haben prüfen wir die Unterlagen intern und wählen einen der Mietinteressenten als Nachmieter aus. Wichtig hierbei ist, dass es auch vorkommt, dass keiner der Mietinteressenten als Nachmieter akzeptiert wird, da z. B. das Einkommen zu gering ist. In diesem Fall erhalten Sie von uns aber eine entsprechende Information, sodass Sie versuchen können weitere Mietinteressenten zu finden.

Schritt 7 – Vorzeitige Neuvermietung und neue Kündigungsbestätigung

Wir vereinbaren einen Mietvertragsunterschriftstermin mit dem Nachmieter. Nach erfolgter Unterschrift erhalten Sie von uns eine neue Kündigungsbestätigung mit dem vorzeitigen Vertragsende. Diese Kündigungsbestätigung gilt nur unter der aufschiebenden Bedingung, dass Sie der vorzeitigen Neuvermietung nicht bis zu einem gesetzten Termin widersprechen. Erhalten wir in der gesetzten Frist keinen Widerspruch, lassen wir den Mietvertrag durch den Eigentümer gegenzeichnen, wodurch zwischen dem Nachmieter und dem Vermieter ein Mietvertrag zu Stande kommt. Sollten Sie der vorzeitigen Neuvermietung widersprechen, läuft Ihr Mietvertrag bis zum regulären Vertragsende weiter.

Schritt 8 – Auszug

Nun ist alles geregelt und Ihr Nachmieter zieht vor Ablauf Ihrer regulären Kündigungsfrist von drei Monaten in die Wohnung ein.

Haben Sie noch Fragen? Wir stehen Ihnen gerne unter der 040 – 226 32 38 0 zur Verfügung!

Bitte beachten Sie abschließend, dass für die Prüfung der Unterlagen, der Anberaumung eines Mietvertragsunterschriftstermins und zur Vorbereitung einer Abnahme bzw. Übergabe der Wohnung ein gewisser Zeithorizont notwendig ist. Das bedeutet, dass wir ab dem Zeitpunkt, zudem Sie uns die Unterlagen der Mietinteressenten zugesendet haben ca. vier Wochen Zeit benötigen bis zu der offiziellen Abnahme Ihrer Wohnung. Hierbei weisen wir der Vollständigkeit halber noch einmal daraufhin, dass eine Neuvermietung immer nur zum 01. oder 15. eines Monats erfolgen kann.