

Mietrecht aktuell – zur Kündigungsmöglichkeit bei nichtberechtigter Untervermietung

Dem Bundesgerichtshof lag ein Fall zur Entscheidung vor, bei welchem es um die Wirksamkeit einer Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ging. Als Begründung für die ordentliche Kündigung wurde von der Vermieterseite angeführt, die Mieterin habe, ohne vorher eine Erlaubnis einzuholen, ein Zimmer der Wohnung untervermietet und damit gegen eine mietvertragliche Pflicht verstoßen. Im Mietvertrag war geregelt, dass eine Untervermietung einer ausdrücklichen Erlaubnis bedurfte, diese jedoch nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in

der Person des Untermieters versagt werden durfte. Ein solcher wichtiger Grund in der Person des Untermieters lag nicht vor, so dass grundsätzlich ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis bestand.

Der BGH stellte in einer aktuellen Entscheidung vom 02.02.2011 (Az.: VIII ZR 74/10) jedoch klar, dass ein Mieter, der die Wohnung untervermietet, ohne vorher eine erforderliche Erlaubnis einzuholen, selbst dann eine Vertragspflichtverletzung begeht, wenn er einen Anspruch auf die Erteilung der Erlaubnis hat. Die Einholung der Genehmigung

habe den Zweck, dem Vermieter eine Gelegenheit zu geben, seine Einwände gegen die Untervermietung geltend zu machen, bevor dem Untermieter die Räume überlassen werden. Dies führte zu einer Bejahung der Pflichtverletzung trotz letztlich bestehendem Anspruch auf Genehmigungserteilung. Der BGH beurteilte die ausgesprochene Kündigung im konkreten Fall zwar als rechtsmissbräuchlich, da der Vermieter aufgrund der vertraglichen Vereinbarung hätte der Untervermietung zustimmen müssen, stellte aber trotzdem fest, dass

das Verhalten des Mieters eine Vertragspflichtverletzung darstellte.

Fazit: Einem Mieter ist daher dringend anzuraten, vor einer Untervermietung genau die einschlägigen Regelungen des Vertrages zu studieren und, falls vereinbart, eine Erlaubnis des Vermieters einzuholen. Diese ist nicht entbehrlich, auch wenn ein Anspruch auf die Erlaubnis bestand. Die Erlaubnis kann eingeklagt werden.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Falk Ostmann, Dingeldein Rechtsanwälte, Bickenbach, Gernsheim.

Dingeldein • Rechtsanwälte

„Baurecht ist Arbeit am Detail“

Komplexe technische Sachverhalte oder Fragestellungen rund um Immobilien bedürfen professioneller Bearbeitung. Deshalb habe ich mich als Rechtsanwalt auf das Bau- und Architektenrecht sowie das Miet- und Immobilienrecht konzentriert.

Rechtsanwalt
FALK OSTMANN



Bau- und Architektenrecht • Miet- und Immobilienrecht • **Fachanwalt für Sozialrecht**

64404 Bickenbach · Bachgasse 1 · Telefon 0 62 57 / 8 69 50

64579 Gernsheim · Wallstraße 7 · Telefon 0 62 58 / 8 33 80

www.dingeldein.de