

JANUAR 2014

INHALT

Miete im Eigentum? Hausgeld bei Eigentumswohnungen
..... Seite 2

Berlin führt Zweckentfremdungsverbot wieder ein
..... Seite 3

§ 6 Nr. 3 a VGB 2003: Das Renovieren der Wohnung ist keine Umbaumaßnahme
..... Seite 3

Kündigungsrecht des Vermieters bei unerlaubter Untervermietung?

Das Gesetz trägt dem besonderen Vertrauensverhältnis zwischen Mieter und Vermieter im Mietvertrag dadurch Rechnung, dass eine Untervermietung gemäß § 540 Abs. 1 BGB nur mit Zustimmung des Vermieters möglich ist. Für den Fall, dass der Vermieter dem Mieter eine Untermieterlaubnis erteilt hat, kann er diese nur dann widerrufen, wenn er sich zuvor ein Widerrufsrecht eingeräumt hat oder ein wichtiger Grund für den Widerruf der Untermieterlaubnis vorliegt. Ein wichtiger Grund könnte beispielsweise dann vorliegen, wenn nachträglich Umstände auftreten, die eine Versagung der Untervermietungserlaubnis im Vorhinein gerechtfertigt hätten. In Betracht kommt dabei insbesondere eine Störung des Hausfriedens durch den Untermieter.

Überlässt der Mieter einem Dritten den Mietgegenstand allerdings ohne Zustimmung des Vermieters, so ist der Vermieter stets gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB nach Abmahnung und Fristsetzung zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Im aktuellen Urteil vom 4.12.2013 (Az. 195/2013) beschäftigt sich der Bundesgerichtshof mit der Frage, ob der Vermieter ein Mietverhältnis auch dann fristlos kündigen kann, wenn er eine zuvor erteilte Untervermietungserlaubnis widerruft, der Untervermieter dann aber die Wohnung nicht sogleich räumt. Dieser Entscheidung lag (vereinfacht) der folgende Sachverhalt zu Grunde:

Der Vermieter gestattete dem Mieter die Untervermietung bis zu zwei Personen, behielt sich allerdings das Recht vor, diese Untervermietungserlaubnis jederzeit widerrufen zu können. Nach einem Vermieterwechsel widerrief dieser die Untervermietungserlaubnis und kündigte sogleich das Mietverhältnis wegen unerlaubter Untervermietung fristlos. Der Mieter akzeptierte die Kündigung des Vermieters mit der Begründung nicht, dass er schon länger selber versucht habe, die inzwischen unerwünschten Untermieter aus der Wohnung zu klagen.

Der BGH entschied nun, dass der Vermieter nicht zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB berechtigt gewesen ist, weil der Mieter im Anschluss an seine Kündigung einen Räumungsprozess gegen die Untermieter betrieben und damit alle rechtlich zulässigen und erforderlichen Schritte getan habe, um eine Beendigung des Untermietverhältnisses und einen Auszug der Untermieter herbeizuführen. Mit anderen

Worten: Wenn der Mieter dem Wunsch des Vermieters zur Beendigung des Untermietverhältnisses nachkommt, kann dieser dem Mieter nicht allein deshalb fristlos kündigen, weil die Untermieter dem Wunsch des Hauptmieters nicht sogleich Folge leisten.

Die Entscheidung des BGH stärkt damit die Position des Hauptmieters gegenüber dem Vermieter. Gleichzeitig kann aus dieser Entscheidung allerdings auch gefolgert werden, dass vom Hauptmieter bei Widerruf der Untervermietungserlaubnis sogleich ein Tätigwerden gegenüber den Untermietern verlangt werden kann. Bei Nichttätigkeit des Hauptmieters steht dem Vermieter weiterhin die Möglichkeit der fristlosen Kündigung zu. Nur der Form halber sei an dieser Stelle noch erwähnt, dass ein Vermieterwechsel, wie in dem vorliegenden BGH-Entscheid, für den Mieter und für die rechtliche Beurteilung des Falls ohne Belang ist. Gemäß § 566 Abs. 1 BGB tritt der Erwerber an die Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

Fazit: Wenn die Untervermietungserlaubnis wirksam widerrufen wurde, dann ist es die Pflicht des Mieters sofort tätig zu werden, den Untermietvertrag zu kündigen und ggf. eine Räumungsklage gegen den Untermieter durchzuführen. Unterlässt er dies, ist der Vermieter, nachdem er den Mieter unter Androhung der fristlosen Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung abgemahnt hat, in der Regel zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB berechtigt.



Axel Lipinski-Mießner
Rechtsanwalt
Geschäftsstellenleiter RDM
LV Berlin und Brandenburg e.V.

IMPRESSUM

RDM KOMPACT
Informationsbeilage des
Ring Deutscher Makler
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030 / 213 20 89
Telefax 030 / 216 36 29
eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender

