

WEGnews

Ausgabe Januar 2015

»» Mietrecht «« von RiAG Olaf Riecke

Umfang der (generellen) Erlaubnis zur Untervermietung

Erteilt der Vermieter dem Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung, so kann dieser ohne besondere Anhaltspunkte nicht davon ausgehen, dass die Erlaubnis eine tageweise Vermietung an Touristen umfasst.

BGH, Urteil vom 8. 1. 2014, VIII ZR 210/13

Das Problem:

Der Mieter begehrt die Zustimmung zur Untervermietung. Gemäß § 553 BGB kann er hierauf sogar einen Anspruch bei Wohnraummiete haben. Dem Vermieter obliegt es jetzt in jedem Einzelfall zu entscheiden, ob er den jeweiligen Untermieter akzeptiert. Der Mieter schlägt vor, ihm generell die Untervermietung zu gestatten.

Der Fall:

Die Vermieterin erteilte mit Schreiben vom 13.2.2008 eine Untervermietungs-erlaubnis „ohne vorherige Überprüfung“ gewünschter Untermieter und erhob einen Untervermietungszuschlag in Höhe von 13 € monatlich. Der Hauptmieter wurde verpflichtet, den Untermietern Postvollmacht zu erteilen.

Im Mai 2011 bot der Hauptmieter die Wohnung im Internet zur tageweisen Anmietung von bis zu vier Feriengästen an. Hierzu wurden Bilder der Wohnung ins Internet gestellt und die touristischen Vorzüge der Umgebung hervorgehoben. Die Kläger beanstandeten eine derartige Nutzung als vertragswidrig und mahn-ten den Beklagten mit Schreiben vom 16. Mai 2011 unter Androhung einer Kündigung ab.

Die Entscheidung des BGH

Der Hauptmieter war nicht berechtigt, die Wohnung tageweise an Touristen zu überlassen.

Eine Untervermietung von Wohnraum findet für gewöhnlich in der Weise statt, dass der Mieter die Wohnung oder einen Teil davon mit Genehmigung des Vermieters einem Dritten auf unbestimmte Zeit oder für einen (nach Monaten oder Jahren) befristeten Zeitraum überlässt, jedenfalls für eine gewisse Dauer. Hiervon unterscheidet sich die aus den Werbeanzeigen des Beklagten ersichtliche Art der Überlassung der Wohnung an Touristen grundlegend. Es lag auch nicht deshalb, weil der Hauptmieter die Wohnung an zwei Wochenenden im Monat selbst benötigte, auf der Hand, dass nur eine Vermietung an Feriengäste in Betracht käme und diese deshalb stillschweigend von der Erlaubnis umfasst wäre. Vielmehr hätte es nahe gelegen, eines der beiden Zimmer der Wohnung einem „normalen“ Untermieter – etwa einem „Wochenendfahrer“ – zu überlassen. Mangels ausdrücklicher Erlaubnis einer Überlassung an Touristen konnte der Beklagte deshalb nicht davon ausgehen, dass die ihm erteilte Erlaubnis eine solche ungewöhnliche Nutzung umfasste.

Praxistipp:

Der Vermieter sollte keine generelle Gestattung, sondern nur Einzelerlaubnisse erklären, sowie immer für jeden Untermieter zumindest die Angabe von Name und Beruf verlangen. Die ist wichtig für eine evtl. erforderliche Räumungsklage. Da der Untermieter nicht in Vertrags-

beziehungen zum Vermieter steht, können Auskünfte über die Solvenz des Untermieters oft nicht durchgesetzt werden. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht