

» Mietrecht « RA Rüdiger Fritsch

Voraussetzungen der Kündigung nach Widerruf der Untervermietungs Erlaubnis

Verweigert der Vermieter dem Mieter das Recht auf Untervermietung, kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich kündigen, sofern in der Person des Untermieters kein wichtiger Grund vorliegt (§ 540 BGB). Dies führt in der Praxis dazu, dass Vermieter, sofern keine besonderen Versagungsgründe vorliegen, Mietern regelmäßig die Untervermietung gestatten. Was aber, wenn sich nachträglich herausstellt, dass der Untermieter untragbar ist und aus dem Objekt „entfernt“ werden muss? Zwischen Untermieter und Vermieter bestehen aber keine unmittelbaren vertraglichen Beziehungen, so dass der Vermieter zunächst darauf angewiesen ist, dass sein Mieter als Untervermieter tätig wird. Geschieht dies nicht, muss der Vermieter sich notfalls von seinem Mieter trennen. Unter welchen Voraussetzungen dies möglich ist, beleuchtet die jüngst veröffentlichte Entscheidung des BGH.

BGH, Urt. v. 04.12.2013 – VIII ZR 5/13, IMR 2014, 51.

Der Fall:

In dem zwischen dem Vermieter (Kläger) und dem Mieter (Beklagter) geschlossenen Wohnraummietvertrag ist vereinbart, dass der Mieter berechtigt sein soll, die Wohnung an Dritte unter zu vermieten. Dabei ist dem Vermieter das Recht eingeräumt worden, die Untervermietungs-genehmigung zu widerrufen. Als bald nachdem der Mieter die Wohnung untervermietet hat, stellt sich heraus, dass der Untermieter nachweislich den Hausfrieden in erheblichem Umfang stört. Der Vermieter widerruft daher die Erlaubnis zur Untervermietung und verlangt von seinem Mieter, dass der Untermieter die Wohnung umgehend zu räumen habe.

Als dies nicht geschieht, reißt dem Vermieter der Geduldsfaden und er kündigt dem (Haupt-)Mieter fristlos wegen unerlaubter Untervermietung. Der Mieter verteidigt sich damit, dass er alles ihm zumutbare getan habe, um den Untermieter zum Auszug zu veranlassen; er habe gekündigt und sogar Räumungsklage gegen den Untermieter erhoben.

Das Problem:

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass zwischen dem Vermieter und dem Untermieter keine vertraglichen Beziehungen bestehen. Verantwortlich gegenüber dem Vermieter ist aufgrund des Mietvertrags nur der untervermietende Hauptmieter. Widerruft der Vermieter berechtigterweise die Erlaubnis zur Untervermietung, liegt in der weiteren Nutzung der Mietsache durch den „störenden“ Untermieter eine Verletzung der mietvertraglichen Verpflichtung des Hauptmieters gegenüber dem Vermieter.

Die nunmehr unbefugte Überlassung der Mietsache an einen Dritten berechtigt den Vermieter gem. § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. S. 1 Nr. 2 BGB zur fristlosen Kündigung des Mietvertrags.

Gilt dies auch, wenn dem unglücklichen Mieter gegenüber seinem Untermieter die Hände gebunden sind?

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH weist die Räumungsklage gegen den Mieter ab. Der BGH begründet dies damit, dass die in § 543 Abs. 2 BGB genannten Kündigungsgründe letztlich nur Regelbeispiele zur allgemeinen Kündigungsberechtigung gem. § 543 Abs. 1 BGB darstellen. Hiernach bedarf die Kündigung eines wichtigen Grundes, der regelmäßig Verschulden voraussetzt.

Hat der untervermietende Mieter indes nach dem Widerruf der Untervermietungs Erlaubnis seinerseits alles Zumutbare (Kündigung und Räumungsklage) getan, um den Untermieter zum Auszug zu zwingen, so der BGH, könne kein zur fristlosen Kündigung führendes Verschulden angenommen werden.

Praxis-Tipp:

Vermietern ist nunmehr dringend zu raten, von allgemein im Mietvertrag vereinbarten Untervermietungs-genehmigungen abzusehen, wenn sich dies vermeiden lässt. Im entschiedenen Fall hat der Vermieter das Glück, dass sich sein Mieter durch entsprechende Räumungsklage vom störenden Untermieter trennen kann und wird. Wird allerdings die Untervermietungs-genehmigung widerrufen, ohne dass gegenüber dem Untermieter ein Kündigungsgrund vorliegt, kann es dem Vermieter geschehen, dass er den Untermieter nicht loswerden kann. Denn dies hängt davon ab, ob der Untervermieter dem Untermieter kündigen kann. Ist dies nicht gegeben, dürfte auch eine Kündigung des Hauptmietvertrags scheitern. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauzögerrecht