

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## Kündigung bei Untervermietung

Grundsätzlich darf der Mieter die Mietsache nicht an Dritte (Untermieter) überlassen, wenn er hierzu nicht im Mietvertrag ausdrücklich berechtigt ist. Er muss die Zustimmung der Vermieters einholen. Hierauf hat er unter den Voraussetzungen des § 553 BGB sogar einen Anspruch:

*"Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann."*

Hierzu hat der BGH eine wichtige Entscheidung getroffen. Dies betrifft 3 Punkte:

1. Wenn der Mieter eine unberechtigte Untervermietung vornimmt, ohne hierfür um Erlaubnis zu bitten, stellt dies eine Verletzung der Vertragspflichten dar und kann zu einem Kündigungsgrund führen. Dies gilt selbst dann, wenn er nach § 553 BGB einen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung hätte.
2. Es ist im Einzelfall festzustellen, ob diese Vertragspflichtverletzung zu einer ordentlichen Kündigung berechtigt.
3. Wenn der Mieter jedoch um eine Zustimmung gebeten, der Vermieter sich hierauf jedoch nicht gemeldet hat, ist eine Kündigung aufgrund der Untervermietung treuwidrig und damit unzulässig.

Dies führt zu folgender Empfehlung: Will der Mieter untervermieten, muss er ausreichend frühzeitig den Vermieter um Erlaubnis fragen. Er hat einen Anspruch auf eine Antwort. Vermieter sollten hierauf antworten und ihrerseits einen unberechtigt untervermietenden Mieter abmahnen und anschließend ggf. kündigen, wenn eine Nutzung durch den Untermieter nicht geduldet werden soll.

BGH vom 02.02.2011, VIII ZR 74/10

Blog abonnieren (RSS)  
jetzt auch auf Twitter  
Jetzt "Fan" auf Facebook werden

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=2720>

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

- unberechtigte Untervermietung ? Abmahnung
- Anspruch auf Untervermietung
- Anspruch auf Untervermietung
- einstweilige Verfügung gegen Untervermietung