

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## Untervermietung als Kündigungsgrund

Grundsätzlich ist es dem Mieter im Mietrecht nicht gestattet, die Mietsache Dritten ganz oder teilweise zu überlassen (im Volksmund auch oft als "Untervermietung" bezeichnet). Dies regelt § 540 BGB:

*"Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt."*

Im Wohnraummietrecht existiert hierzu allerdings in § 553 BGB eine Spezialnorm, die dem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung gewährt:

*"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."*

Häufig enthalten auch Mietverträge Klauseln zur Zulässigkeit einer Untervermietung.

In jedem Fall gilt, dass der Mieter sich vor einer solchen Untervermietung die Erlaubnis des Vermieters einholen sollte. Wie der BGH erst kürzlich wieder bestätigt hat, stellt die unberechtigte Untervermietung einen Kündigungsgrund dar. Dies gilt selbst dann, wenn der Mieter vertraglich oder gesetzlich einen Anspruch auf Untervermietung hat. Allerdings hat der VIII. Zivilsenat in seiner Entscheidung vom 02.02.2011 auch festgestellt, dass es bei der Überprüfung einer auf unberechtigte Untervermietung gestützten Kündigung immer um eine Einzelfallbetrachtung geht.

Im Fall hatte der Mieter einen Anspruch auf Duldung der Untervermietung und hatte diese auch dem Vermieter angezeigt. Dieser hatte die begehrte Einwilligung jedoch nicht erteilt und später statt dessen gekündigt. Über die Berechtigung zur Kündigung stritt man sich bis vor den BGH. Dieser erklärte die Kündigung ? obwohl aus formaler Sicht ein Kündigungsgrund vorgelegen habe ? für unwirksam. Zitat:

*"[...] denn jedenfalls ist es den Beklagten wegen des Verbots rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) verwehrt, sich bei ihrer Kündigung auf das Fehlen einer Erlaubnis zu berufen, die sie der Klägerin hätten erteilen müssen, wenn sie sich selbst vertragsgemäß verhalten hätten."*

Es ist für Vermieter daher gefährlich, sich auf eine fehlende Untermieterlaubnis zu berufen, wenn diese jedenfalls zuvor angezeigt worden ist und ein berechtigtes Interesse des Mieters besteht.

BGH vom 02.02.2011, VIII. ZR 74/10

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

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

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=2657>

- Related Posts**
- Kündigung bei Untervermietung
  - unberechtigte Untervermietung ? Abmahnung
  - Angabe von Kündigungsgründen
  - Erst kündigen, dann abreißen
  - Kündigung nach Exmatrikulation