

Lehnt der Vermieter eine Untervermietung unmissverständlich grundlos ab, kann der Mieter fristlos kündigen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Forchheim (AG Forchheim) vom 05.09.2019, 70 C 265/19

I.

Die Berechtigung des Mieters zur Untervermietung ist ein Klassiker im Mietrecht. Die besprochene Entscheidung des AG Forchheim unterstreicht noch einmal wie gefährlich eine vom Mieter gewünschte Untervermietung für den Vermieter werden kann.

II.

Kläger und Beklagter waren durch einen Mietvertrag miteinander verbunden. Der Kläger macht mit der vorliegenden Klage die Miete für April und Mai 2019 geltend. Der Beklagte ist der Auffassung, diese nicht zahlen zu müssen, da das Mietverhältnis durch Kündigung vom 31/12/2018 zum 31/03/2019 beendet worden sei. Hintergrund: Der Beklagte hatte darum gebeten, aus dem Mietverhältnis entlassen zu werden, da er seinen Lebensmittelpunkt verlegt habe. Er hatte dem Kläger mehrere Personen als Nachmieter vorgeschlagen und auch Informationen zu diesen Nachmietern mitgeteilt. Der Kläger erklärte dem Beklagten gegenüber, er stimme weder einer Untervermietung, noch einer Nachmieterstellung zu. Das AG Forchheim hat die Klage auf Mietzahlung abgewiesen. Das Mietverhältnis sei zum 31/03/2019 beendet worden. Der Kläger habe unmissverständlich und eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass er eine Untervermietung verweigere. Da andererseits in der Person der mitgeteilten Mietinteressenten kein wichtiger Grund vorliege, habe der Beklagte kündigen können.

III.

1.

Im Lauf eines Mietverhältnisses kann der Mieter die Wohnung teilweise oder ganz an einen Dritten untervermieten wollen. Dabei hat der BGH festgehalten, dass auch die Weitervermietung der gesamten Wohnung unter die Untervermietung fällt, solange jedenfalls dem Mieter noch eine wie auch immer geartete Restfläche in der Wohnung zusteht. Der Mieter benötigt für eine Untervermietung aber die Erlaubnis des Vermieters. Überlässt der Mieter dem Interessenten die Wohnung ohne vorherige Zustimmung des Vermieters stellt dies eine Pflichtverletzung dar. Diese kann vom Vermieter abgemahnt werden. Stellt der Mieter die Überlassung der Mietwohnung nicht ab, kann der Vermieter seinerseits kündigen.

2.

Für den Mieter ist es daher wichtig, vor Überlassung der Wohnung an den Untermieter die Erlaubnis des Vermieters einzuholen. Da der Vermieter die Untervermietung auch aus Gründen untersagen kann, die in der Person des Untermieters liegen, muss der Mieter auch Name und Vorname und Anschrift des Mietinteressenten mitteilen. Weiter kann der Vermieter die Überlassung verweigern, wenn der Wohnraum übermäßig belegt würde oder aus sonstigen Gründen ihm die Überlassung nicht zugemutet werden kann. Daher müssen auch hierzu Angaben gemacht werden. Würde z.B. der Untermieter mit 6 Kindern in eine 2-Zimmer-Wohnung einziehen wollen, könnte Überbelegung vorliegen.

Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten kann die Erlaubnis auch hiervon abhängig gemacht werden.

3.

Verweigert der Vermieter wie im vorliegenden Fall grundlos die Zustimmung zur Untervermietung kann der Mieter – auch wenn das Recht zur ordentlichen Kündigung zeitweise ausgeschlossen ist – wegen dieser grundlosen Verweigerung kündigen. Um somit seitens des Mieters keine Kündigungsberechtigung auszulösen, ist es für den Vermieter wichtig, keine Erklärungen abzugeben, die als endgültige Verweigerung gewertet werden könnten.

Umgekehrt kann allerdings der Vermieter die Entscheidung über die Zustimmung zur Untervermietung zunächst aussetzen, wenn er noch nicht alle notwendigen Informationen vom Mieter erhalten hat. Für den Mieter ist es daher wichtig, möglichst bald alle notwendigen Informationen mitzuteilen, damit die Entscheidung möglichst bald getroffen werden kann und muss.

IV.

Verweigert der Vermieter grundlos die Zustimmung zur Untervermietung kann dies den Mieter zur Kündigung berechtigen. Die Zustimmung zur Untervermietung kann verweigert werden, wenn in der Person des Mietinteressenten ein wichtiger Grund vorliegt. Daher muss der Mieter die Informationen mitteilen, die der Vermieter braucht um dies entscheiden zu können. Je nach Einzelfall differenziert daher die Mitteilungspflicht des Mieters. Um hier keine Fehler zu machen, ist anwaltliche Beratung sowohl für Vermieter wie auch Mieter empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.