

Mitteilungspflicht des Mieters, wenn er untervermieten will – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 11.12.2019, 425 C 4118/19

I.

Mieter können aus unterschiedlichsten Gründen ihre Wohnung untervermieten wollen, z.B. um ihre finanzielle Lage aufzubessern. Sowohl für Vermieter, wie auch Mieter ist es in diesen Fällen wichtig genau zu beachten, ob der Wunsch des Mieters unterzuvermieten zulässig ist. Die Entscheidung des AG München beschäftigt sich mit der Frage, welche Informationen der Mieter dem Vermieter geben muss damit dieser den Untervermietungswunsch prüfen kann.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Nach Aufnahme des Mietverhältnisses begann der Kläger unter der Woche auswärts zu arbeiten. Erstmals im August 2015 verlangte er von der Beklagten eine Erlaubnis zur Untervermietung ab September 2015. Diese Erlaubnis wurde ihm – nachdem der Kläger eine Frist bis 12.11.2015 gesetzt hatte – unter dem 11.11.2015 für zwei Jahre erteilt. Im Dezember 2017 verlangte der Kläger die Verlängerung der Untervermietungserlaubnis. Im Januar 2018 teilte der Kläger den Namen der potentiellen Untermieterin mit, die Adresse und die Untermiete. Im Februar 2018 lehnte die Beklagte die Genehmigung ab.

Mit der vorliegenden Klage macht der Kläger Schadensersatz wegen entgangener Untermiete in Höhe von EUR 4.800,00 geltend. Dies lehnte das AG München ab. Der Beklagten hätten Name, Geburtsdatum, letzte Anschrift und ausgeübte berufliche Tätigkeit des potentiellen Untermieters mitgeteilt werden müssen. Dies sei nicht erfolgt, außerdem habe die im Laufe des Verfahrens als Zeugin angehörte Mietinteressentin einen deutlich niedrigeren Untermietzins angegeben, als vom Kläger behauptet. Auch dies zeige, dass die vom Kläger der Vermieterin zur Untermiete gemachten Angaben nicht richtig gewesen sein.

III.

1.

Sowohl bei Gewerbemietverhältnissen, als auch bei Wohnraummietverhältnissen gilt im Ausgangspunkt, dass der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters nicht untervermieten darf. Für Wohnraummietverhältnisse wird dies dahingehend modifiziert, dass der Wohnraummieter die Erlaubnis zur Untermiete vom Vermieter verlangen kann, wenn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse entsteht, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen.

Erste wichtige Frage ist daher, ob der potentielle Untermieter ein Dritter im Sinne der Vorschrift ist. Kinder, Ehegatten und gleichgeschlechtliche Lebenspartner sind beispielsweise keine Dritten. Auch keine Dritten im Sinne der Vorschrift sind Gäste, wobei hier im Einzelfall fraglich sein kann, ob es sich noch um einen Gast handelt. Nichteheleiche Lebensgefährten sind aber Dritte.

Ist ein Dritter im Sinne der Vorschrift gegeben ist die nächste Frage, ob ein berechtigtes Interesse für den Mieter gegeben ist. Dabei wird das berechnete Interesse von der Rechtsprechung sehr weit gezogen. Wichtig ist, dass das berechnete Interesse nicht bereits bei Abschluss des Mietvertrages gegeben sein darf. Weiß z.B. der Mieter, dass er zur Finanzierung der Miete auf eine Untervermietung angewiesen ist, sollte dies bereits im Mietvertrag geregelt werden. Ebenso sollte bereits im Mietvertrag eine Regelung gefunden werden, wenn bereits bei Einzug des Mieters feststeht, dass auch der Lebensgefährte einziehen soll.

Wichtig ist auch, dass es nicht zulässig ist, die gesamte Wohnung zu überlassen.

2.

Der Vermieter kann die Erlaubnis zur Untermiete des Wohnungsmieters nur versagen, wenn entweder ein wichtiger Grund in der Person des Dritten vorliegt, oder der Wohnraum übermäßig belegt wird. Damit der Vermieter prüfen kann, ob ein Versagungsgrund gegeben ist, muss daher der Wohnungsmieter die dazu notwendigen Angaben liefern. Die Entscheidung des AG München konkretisiert, dass hierzu Name, Geburtsdatum, letzte Anschrift und ausgeübte berufliche Tätigkeit des potentiellen Untermieters gehören.

3.

Vermieter sollten sich davor hüten, eine Genehmigung reflexartig sofort zu verweigern. Hat der Mieter einen ordnungsgemäßen Antrag auf Zustimmung zur Untervermietung gestellt und wird dieser vom Vermieter zu Unrecht verweigert, kann der Mieter seinerseits kündigen. Dieses Kündigungsrecht gilt auch dann, wenn im Mietvertrag auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet wurde.

Für den Vermieter noch gefährlicher ist aber eine potentielle Schadensersatzpflicht. Wie in der besprochenen Entscheidung kann der Mieter die ihm durch die zu Unrecht versagte Untervermietung entgangene Untermiete als Schadensersatz geltend machen. Die Entscheidung des AG München unterstreicht, dass dies schnell schmerzhaft hohe Höhen erreichen kann.

Für Mieter ist umgekehrt wichtig, einen ordnungsgemäßen Antrag auf Zustimmung zur Untervermietung zu stellen. Liegt dieser nicht vor, weil der Mieter nicht alle notwendigen Angaben gegeben hat, scheitern sowohl das Kündigungsrecht, als auch die Schadensersatzforderung.

IV.

Wohnungsmieter haben einen sehr weitreichenden Einspruch gegen ihren Vermieter auf Zustimmung zur Untervermietung. Dieser Anspruch setzt aber voraus, dass ein ordnungsgemäßer Antrag auf Zustimmung zur Untervermietung gestellt wird. Dies beinhaltet auch, dass dem Vermieter die zur Prüfung notwendigen Informationen geliefert werden. Verweigert der Vermieter zu Unrecht die Zustimmung zur Untervermietung, kann ein Kündigungsrecht des Mieters gegeben sein, aber auch ein Schadensersatzanspruch auf die entgangenen Untermieten. Sowohl für Vermieter, wie auch Mieter ist es daher wichtig, zu prüfen, ob ein ordnungsgemäßer Antrag auf Zustimmung zur Untervermietung vorliegt. Hier ist anwaltliche Beratung 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.