

Unerlaubte und nicht angezeigte Untervermietung rechtfertigt Kündigung

Ein sehr wichtiges und für Vermieter sehr erfreuliches Urteil hat der Bundesgerichtshof (BGH) im Februar 2011 gefällt: Ein Vermieter ist zur Kündigung berechtigt, wenn ein Mieter seine Mietwohnung untervermietet, ohne zuvor die Erlaubnis des Vermieters einzuholen. Das gilt auch dann, wenn der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat.

Das Urteil des höchsten deutschen Zivilgerichts betrifft alle Arten der Untervermietung. Denn egal ob ein Mieter nur einen Teil der Wohnung (§ 553 BGB) oder die gesamte Wohnung (§ 540 BGB) untervermietet – er benötigt hierzu zwingend die Erlaubnis seines Vermieters.

Diese Erlaubnis dürfen Sie als Vermieter verweigern, wenn gegen den Untermieter ein wichtiger Grund spricht, wegen dem eine Untervermietung an diese Person für Sie unzumutbar ist. Um dies überprüfen zu können, muss Ihnen der Mieter den Untermieter namentlich nennen. Und genau das war für den BGH der maßgebliche Punkt: Zeigt ein Mieter die Untervermietung nicht an oder benennt er nicht ganz konkret den Untermieter, kann ein Vermieter diese Prüfung nicht vornehmen. Und weil ein Mieter damit seine Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt, darf ihm der Vermieter kündigen.

Dabei stellten die Karlsruher Richter in ihrem Urteil klar, dass ein Recht zur Kündigung auch dann besteht, wenn gegen den Untermieter kein wichtiger Grund spricht, der Mieter also mit der Erlaubnis des Vermieters rechnen durfte. Allein der Umstand, dass ein Mieter eine Untervermietung nicht angezeigt hat oder den Vermieter über die Person des Untermieters im Unklaren gelassen hat, rechtfertigt eine Kündigung gegenüber dem Mieter (BGH Urteil v. 02.02.11, Az. VIII ZR 74/10).