

Unerlaubte Untervermietung an Touristen – profitabel, aber problematisch

BGH, Urteil vom 8. Januar 2014 - VIII ZR 210/13¹

Von besonderem Interesse für in Berlin lebende Mieter (und ihre Vermieter), aber nicht nur für sie, ist ein aktuelles BGH-Urteil vom Januar 2014, dem folgender Sachverhalt zugrundelag:

Der Fall:

Der Mieter hatte von der Vermieterin die Erlaubnis zur Untervermietung erbeten, weil er die Wohnung nur etwa alle 14 Tage am Wochenende zu einem Besuch bei seiner Tochter in Berlin nutze. Die Vermieterin erteilte diese Erlaubnis, allerdings mit dem Zusatz, der Mieter müsse sich verpflichten, seinen Untermietern Postvollmacht, insbesondere für den Empfang von Mitteilungen der Hausverwaltung, zu erteilen. Außerdem erhob sie einen geringfügigen Untervermietungszuschlag von 13 € monatlich.

In der Folgezeit – ab Mai 2011 – bot der Mieter die Wohnung im Internet zur tageweisen Anmietung von bis zu vier Feriengästen an; Bilder der Wohnung und Hinweise auf die touristischen Vorzüge der Umgebung waren der Anzeige beigefügt. Die (neuen) Vermieter beanstandeten eine derartige Nutzung der Wohnung als vertragswidrig und mahnten den Mieter unter Androhung einer Kündigung ab. Der Mieter erwiderte, die Untervermietung an Touristen sei von der erteilten Erlaubnis gedeckt, die Abmahnung betrachte er als gegenstandslos. Nachdem auch eine weitere Abmahnung erfolglos geblieben war, kündigten die Vermieter das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß. Das Amtsgericht hatte der Räumungsklage stattgegeben, das LG hatte sie abgewiesen; es war der Auffassung, die vom Mieter praktizierte Untervermietung sei von der mit keinen besonderen Einschränkungen versehenen Erlaubnis der Vermieter gedeckt, zumal es zu keinen konkreten Beeinträchtigungen der Mietsache oder anderer Mieter gekommen sei.

Die Entscheidung:

Dem ist der BGH nicht gefolgt. Bei der Auslegung der Untervermietungserlaubnis ist er zunächst davon ausgegangen, dass eine Untervermietung üblicherweise auf unbestimmte Zeit oder jedenfalls für einen längeren bestimmten Zeitraum erfolgt; hiervon unterscheidet sich die Überlassung der Wohnung an Touristen „grundlegend“. Angesichts der Begründung des Mieters für seinen Wunsch einer Untervermietung – Nutzung der Wohnung nur für gelegentliche Wochenendbesuche in Berlin – hätte die Überlassung der Wohnung an einen „normalen“ Untermieter, etwa einen Wochenendheimfahrer, nahe gelegen. Mangels ausdrücklicher Erlaubnis einer Überlassung an Touristen konnte der Beklagte deshalb nicht davon ausgehen, dass die ihm erteilte Erlaubnis eine solche ungewöhnliche Nutzung umfasste.

¹ NJW 2014, 622 = NZM 2014, 158 = WuM 2014, 142 = Grundeigentum 2014, 248 = DWW 2014, 60

Auch die Tatsache, dass die Vermieterin ihre Erlaubnis zur Untervermietung mit der Verpflichtung des Mieters zur Erteilung einer Postvollmacht an den/die Untermieter verbunden habe, zeige, dass die Erlaubnis sich nicht auf Touristen bezog, die diese Funktion „offensichtlich nicht wahrnehmen konnten“.

Der amtliche Leitsatz lautet:

Erteilt der Vermieter dem Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung, so kann dieser ohne besondere Anhaltspunkte nicht davon ausgehen, dass die Erlaubnis eine tagesweise Vermietung an Touristen umfasst.

Anmerkung:

Dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Erteilung einer Untervermieterlaubnis haben kann, erkennt auch das Gesetz an (§ 540 Abs.1 Satz 2 BGB). Die Begründung des BGH, eine Untervermieterlaubnis beziehe sich grundsätzlich nur auf die Untervermietung auf unbestimmte oder jedenfalls eine längere, nach Monaten bemessene Dauer, ist lebensnah und sachgerecht. Erinnerung sei nur an den Fall, der einem BGH-Urteil vom Februar 2012² zugrundelag und der sich ebenfalls in Berlin abgespielt hatte. Dort war es durch die Untervermietung an Touristen, den häufigen Wechsel der kurzfristigen, insbesondere jugendlichen „Mitbewohner“ zu erheblichen nächtlichen Ruhestörungen und anderen Beeinträchtigungen in dem Mehrfamilienhaus gekommen, was bei einem Teil der anderen Mieter schließlich zur Minderung der Miete führte – ein Ergebnis, das der BGH ohne weiteres „abgesegnet“ hat.

Hinweis:

Zur Vermeidung von Komplikationen, wie sie im vorliegenden Fall eingetreten waren, empfiehlt es sich für beide Seiten, die *Erlaubnis jeweils für konkrete Fälle* zu beantragen und zu erteilen; „pauschale“ Untervermietungsgenehmigungen können, wie der jetzt entschiedene Fall zeigt, zumindest zu Missverständnissen führen.

² Urteil vom 29. Februar 2012 – VIII ZR 155/11, WuM 2012, 269 = NJW 2012, 1647 = Grundeigentum 2012, 681 = NZM 2012, 381 = DWW 2012, 171 = ZMR 2012, 536