



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung der gesamten Wohnung

10.05.2017 Fachinformation

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Mietsache, auch nicht für die Überlassung an Familienangehörige oder Lebenspartner. Dies hat das Amtsgericht Mitte mit Urteil vom 26. Januar 2017 entschieden (Das Grundeigentum 2017/422). Überlässt der Mieter dennoch unbefugt die gesamte Mietsache zum selbständigen Gebrauch einem Dritten, rechtfertigt dies, auch bei einer Einzimmerwohnung, die fristlose Kündigung.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall hatte der Mieter um eine Untermieterlaubnis gebeten. Die aufgrund des Antrags seitens des Vermieters gestellten Fragen beantwortete der Mieter nicht, sondern vermietete seine Einzimmerwohnung an eine dritte Person. Trotz Abmahnung des Vermieters wurde diese unbefugte Untervermietung fortgesetzt. Daraufhin erfolgte die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses.

Unbefugte Gebrauchsüberlassung stellt einen fristlosen Kündigungsgrund dar

Das Gericht hielt die Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB für berechtigt, da die Wohnung unberechtigter Weise einem Dritten komplett überlassen wurde. Die Untervermietung setzt üblicherweise ein gewisses Interesse des Mieters an der Aufrechterhaltung der Sachherrschaft über die Wohnung und dem Erhalt der Wohnung voraus. Bei einer vollständigen Gebrauchsüberlassung fehlt dieses Interesse. Auf Erteilung einer Erlaubnis zur Überlassung der gesamten Mietsache an einen Dritten besteht kein Anspruch. Dies gilt sogar dann, wenn der Mieter die Wohnung an Familienangehörige oder Lebenspartner überlässt, worauf das Gericht hinweist. Nach § 553 BGB kann ein solcher Anspruch nur für die Überlassung eines Teils des Wohnraums bestehen.

Das Gericht hat zudem deutlich gemacht, dass selbst eine marginale Nutzung der Wohnung nicht ausreichen würde, da allein ein, wie auch immer geartetes, Erhaltungsinteresse einer Wohnung keinen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur vollständigen und damit selbständigen Weitervermietung begründet.

Da es im zu entscheidenden Fall auch keinerlei Anhaltspunkte dafür gab, dass der Beklagte noch irgendeinen Bezug zur Wohnung hat, er also zumindest gelegentlich die Räumlichkeiten nutzt, war die Untervermietung unberechtigt und die fristlose Kündigung damit wirksam.

Die Urteilsgründe können bei Bedarf im Bereich Recht des BBU angefragt werden.