

Urteilsbesprechung 02/14 - Pflichten des Mieters nach Widerruf einer Untermieterlaubnis (vgl. BGH - VIII ZR 5/13, 4.12.2013)

Liebe Leserinnen und Leser,

der 8. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes (BGH) hat in seinem vorstehenden Urteil konkretisiert, welche Pflichten ein Mieter hat, wenn der Vermieter die ursprünglich bestehende Untermieterlaubnis widerruft.

In dem Fall, den der Bundesgerichtshof zu entscheiden hatte, hatte der Mieter aufgrund einer entsprechenden Untervermietungserlaubnis die betreffende Wohnung an zwei Untermieter vermietet. Zwischenzeitlich wurde die Wohnung verkauft und die neue Eigentümerin, die somit auch die neue Vermieterin war, hat die Untervermietungserlaubnis widerrufen. Zwei Monate später erklärte sie außerdem die fristlose Kündigung des Mietvertrages, mit der Begründung, der Mieter habe unerlaubt untervermietet. Zu erwähnen ist noch, dass der Mieter bereits vor dem Eigentumserwerb durch die neue Vermieterin mit den beiden Untermietern einen Räumungsprozess geführt hatte, der im Zeitpunkt des Widerrufs der Untervermietungserlaubnis noch lief. Wenige Tage nach der fristlosen Kündigung des Mietvertrages wegen angeblich unerlaubter Untervermietung hat der Mieter mit den beiden Untermietern einen Räumungsvergleich geschlossen, wonach diese die Wohnung binnen einer Zeitspanne von etwa vier Monaten zu räumen hatten.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner obenstehenden Entscheidung entschieden, dass die von der Vermieterin ausgesprochene Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung unwirksam war. Der Mieter habe seine vertraglichen Pflichten nicht verletzt. Die Vermieterin sei daher nicht zur Kündigung berechtigt gewesen.

Der BGH führt aus, der Mieter habe im Anschluss an seine Kündigung gegenüber den Untermietern einen Räumungsprozess gegen diese betrieben und damit alle erforderlichen Schritte unternommen, um eine Beendigung des Untermietverhältnisses und einen Auszug der Untermieter herbeizuführen. Eine legale Möglichkeit, die Untermieter innerhalb weniger Wochen zu einer Räumung der Wohnung zu bewegen, sei nicht ersichtlich gewesen.

Hervorzuheben ist, dass der BGH auch ausführt, dass der Mieter unter den in diesem Fall vorliegenden Voraussetzungen auch dazu berechtigt war, einen Räumungsvergleich zu schließen, da im konkreten Fall mit der andernfalls erforderlichen Fortsetzung des gerichtlichen Verfahrens eine Räumung jedenfalls nicht deutlich früher hätte erreicht werden können. Es handelte sich daher bei dem Räumungsvergleich „um eine sachgerechte Maßnahme zur alsbaldigen Beendigung“ der Gebrauchsüberlassung an die Untermieter.

Von praktischer Bedeutung ist die sich aus dieser Entscheidung ergebende Erkenntnis, dass der Mieter bei Widerruf der Untervermietungserlaubnis zwar verpflichtet ist, den Untermieter notfalls auf Räumung zu verklagen. Dass dann jedoch bis zur Beendigung des Räumungsrechtsstreits der Untermieter die Nutzung der Mietsache fortsetzt, ist dem Mieter im Verhältnis zum Vermieter nicht negativ zuzurechnen. Unter Umständen darf der Mieter auch einen Räumungsvergleich abschließen, welcher dem Untermieter eine gewisse Zeitspanne bis zur tatsächlichen Räumung gewährt. Diese Zeitspanne sollte sich allerdings an dem voraussichtlichen Abschluss des Räumungsprozesses bzw. an dessen voraussichtlicher Dauer orientieren.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass die vorstehenden Ausführungen selbstverständlich eine individuelle Rechtsberatung unter konkreter Betrachtung des Einzelfalls nicht ersetzen können.

14.2.2014

Sebastian Leppla
Rechtsanwalt