ZfIR 2014, A 5

BGH: Vermietung an Touristen bei Untervermietungserlaubnis

Eine Untervermietungserlaubnis berechtigt einen Mieter nicht ohne weiteres zur Überlassung der Wohnung an Touristen (**BGH, Urt. v. 8.1.2014 – VIII ZR 210/13**).

Der Beklagte ist seit dem 1.3.2003 Mieter einer Zwei-Zimmer-Wohnung (42,85 qm) in Berlin. Die Kläger sind im Jahr 2011 als Vermieter in den Vertrag eingetreten. Im Jahr 2008 erbat der Beklagte von der damaligen Vermieterin die Erlaubnis zur Untervermietung, weil er die Wohnung nur etwa alle 14 Tage am Wochenende zu einem Besuch seiner Tochter nutze und er sie deshalb zeitweise untervermieten wolle. Die Vermieterin erteilte mit Schreiben vom am 13.2.2008 eine Erlaubnis zur Untervermietung „ohne vorherige Überprüfung“ gewünschter Untermieter. In dem Schreiben heißt es weiter: „Sie verpflichten sich, Ihren Untermietern Postvollmacht zu erteilen. Das bedeutet, dass alle Willenserklärungen, Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungsverlangen etc. (. . .) als ordnungsgemäß zugestellt gelten, wenn sie in Ihrem Briefkasten (. . .) landen, auch wenn sie vielleicht durch Ihre Untermieter nicht an Sie weitergegeben sein sollten.“

Im Mai 2011 bot der Beklagte die Wohnung im Internet zur tageweisen Anmietung von bis zu vier Feriengästen an. Die Kläger beanstandeten eine derartige Nutzung als vertragswidrig und mahnten den Beklagten mit Schreiben vom 16.5.2011 unter Androhung einer Kündigung ab. Der Beklagte erwiderte, die Vermietung an Touristen sei von der erteilten Untervermietungserlaubnis umfasst; er wolle lediglich eine Deckung der Unkosten durch Leerstand erreichen und betrachte damit die Abmahnung als gegenstandslos. Die Kläger mahnten ihn daraufhin nochmals ab. Im November 2011 und August 2012 war das Internetangebot des Beklagten erneut im Internet abrufbar. Die Kläger kündigten das Mietverhältnis daraufhin am 12.1.2012, am 5.12.2012 sowie mit Klageerhebung fristlos und hilfsweise fristgemäß. Der Beklagte hat sich im Prozess unter Beweisantritt darauf berufen, dass er die Vermietung an Touristen nach der Abmahnung unverzüglich eingestellt und die Internetanzeigen gelöscht habe.

Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat sie unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils abgewiesen. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Kläger hatte Erfolg.

Zur Begründung ihrer Entscheidung führten die Bundesrichter nun aus, dass der Beklagte nicht zur Untervermietung an Touristen berechtigt war und die Klage deshalb nicht mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung abgewiesen werden kann. Das Berufungsgericht habe bei der Auslegung der Untervermietungserlaubnis rechtsfehlerhaft außer Acht gelassen, dass die Überlassung der Wohnung an beliebige Touristen sich von einer gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegten Untervermietung unterscheide und deshalb nicht ohne weiteres von einer Erlaubnis zur Untervermietung umfasst ist. Hier hatte die Vermieterin zudem verlangt, dass der Beklagte den Untermietern Postvollmacht erteilen solle; schon daraus war erkennbar, dass sich die Erlaubnis nicht auf die Vermietung an Touristen bezog, die eine derartige Funktion offensichtlich nicht wahrnehmen konnten.

Die nicht entscheidungsreife Sache wurde zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 4/2014 vom 8.1.2014)

(c) 2024 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG