Untervermietungsanfrage als Vermieterfalle

Inhalt

1 **Vorzeitiger Ausstieg aus Mietverträgen– der Poker mit der Untervermietung** 2

2 **Überblick** 2

akademische arbeitsgemeinschaft verlag
Postfach 10 10 61 68001 Mannheim
Telefon 06 21.8 62 62 62 Telefax 06 21.8 62 62 63
info@steuertipps.de www.steuertipps.de

1 Vorzeitiger Ausstieg aus Mietverträgen– der Poker mit der Untervermietung

Wie kommt ein Mieter vor Ablauf des befristeten Mietvertrages vorzeitig aus dem Vertrag? Als »Geheimtipp« gilt unter Mietern: Man bittet den Vermieter um Erlaubnis, die gesamte Wohnung untervermieten zu dürfen. Reagiert der dann mit einem pauschalen »Nein!«, ist er in die Falle getappt. Denn der Mieter hat nun ein Sonderkündigungsrecht. Wegen der verweigerten Untermieterlaubnis darf er das Mietverhältnis mit dreimonatiger Frist kündigen (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB). Voraussetzung ist allerdings, dass der Mieter dem Vermieter die Person des Untermieters benannt hat (OLG Koblenz, Rechtsentscheid v. 30. 4. 2001, WM 2001, S. 272).

Dieser »Geheimtipp« funktioniert erstaunlich häufig, da viele Vermieter anscheinend über die Rechtslage nicht hinreichend informiert sind bzw. nicht wissen, wie sie auf eine entsprechende Mieteranfrage am besten reagieren. Die folgende Auswahl von Gerichtsentscheidungen beleuchtet einige wichtige Aspekte dieses Sonderkündigungsrechts.

2 Überblick

Sonderkündigung auch im bereits gekündigten Mietverhältnis möglich?

Die Mieter eines länger bestehenden Mietverhältnisses kündigten mit der gesetzlichen 9-Monats-Frist zum 30. 6. 1997. Zugleich baten sie, entweder der Aufhebung des Mietverhältnisses zum Ende des laufenden Jahres zuzustimmen oder eine Untervermietung bis zum 30. 6. 1997 zu genehmigen. Nachdem die Vermieter daraufhin erwidert hatten, sie seien mit einer Untervermietung nicht einverstanden, kündigten die Mieter das Mietverhältnis mit dreimonatiger Frist zum 31. 1. 1997.

Zwar hätten die Vermieter laut **Urteil des Landgerichts Hamburg** (v. 3. 7. 1998, NZM 1998, 1003) verlangen können, dass ihnen ein in Aussicht gestellter Untermieter namentlich benannt würde. Da sie sich darauf aber nicht berufen hatten, sondern gleich die Erlaubnis zur Untervermietung generell ablehnten, lösten sie damit das Sonderkündigungsrecht des Mieters aus.

Eine andere Meinung vertritt in einem solchen Fall das Landgericht Braunschweig: Ein Mieter, dem es **ersichtlich allein darum geht,** die Kündigungsfrist abzukürzen, muss einen konkreten Untermieter nennen. Und der muss auch tatsächlich die Absicht haben, lediglich bis zum Ablauf der Kündigungsfrist als Untermieter in die Wohnung einzuziehen (Urteil v. 12. 1. 1999, WM 1999, 216).

Was ist, wenn der Vermieter nicht reagiert?

Wer als Vermieter die Sonderkündigung durch den Mieter vermeiden will, indem er auf die Mieteranfrage nicht antwortet, sollte wissen:

Die Erlaubnis zur Untervermietung kann auch »stillschweigend« verweigert werden, wenn der Vermieter auf eine entsprechende Anfrage des Mieters trotz Fristsetzung nicht fristgemäß reagiert. Allerdings gilt dies nur, wenn der Mieter dabei konkrete Untermietinteressenten benannt hat (OLG Koblenz, Rechtsentscheid v. 30. 4. 2001, WM 2001, S. 272).

Welche Frist kann der Mieter seinem Vermieter setzen?

Die **älteren Entscheidungen** zu dieser Frage: Das **Amtsgericht Hamburg-Wandsbek** (Beschluss v. 16. 10. 1984, WM 1986, 314) hatte eine Frist von **18 Tagen** für zu kurz angesehen. Demgegenüber hatte das **Landgericht Nürnberg-Fürth** (Urteil v. 16. 6. 1995, WM 1995, 587) an einer Frist von **10 Tagen** nichts auszusetzen.

Folgende **neuere Entscheidungen** sollten Sie kennen:

Das **Landgericht Berlin** (Urteil v. 8. 5. 1998, ZMR 1998, 558) hatte 1 Woche (einschließlich der Postlaufzeit) als zu kurz angesehen mit dem Argument: Einer professionellen Hausverwaltung müsse zugestanden werden, dass sie hinreichend Zeit erhält, das Mieterbegehren zu prüfen, gegebenenfalls Abstimmungen mit Dritten durchzuführen und zu antworten. Wie lange das sein sollte, dazu hat sich das Gericht nicht geäußert.

Das **Landgericht Mannheim** (Urteil v. 29. 4. 1998, ZMR 1998, 565) hielt eine Frist von **14 Tagen** für **zu kurz.** Dort ging es um den besonderen Fall, dass der Vermieter gleich nach Erhalt der Anfrage dem Mieter mitgeteilt hatte, dass er das Schreiben an seine Hausverwaltung weitergeleitet habe, um die Untervermietung zu klären. Dass sich die Hausverwaltung dann innerhalb der vom Mieter gesetzten Frist nicht gemeldet hatte, sah das Gericht als unschädlich an. Der Mieter hätte nicht davon ausgehen können, dass die Hausverwaltung binnen der gesetzten Frist eine Untermieterlaubnis erteilen würde, zumal der Mieter keine bestimmte Person als Untermieter genannt habe. Aus dem Umstand, dass die Hausverwaltung nicht fristgemäß antwortete, durfte der Mieter deshalb nicht schließen, die Hausverwaltung würde jeder Art der Untervermietung ablehnend gegenüberstehen. In einem Fall, in dem eine Untermieterin namentlich genannt wurde, hat das **Landgericht Berlin** (Urteil v. 6. 10. 1998, NZM 1999, 405) eine Frist von **zehn Tagen** als **angemessen** angesehen.

!

Für Mieter

Beachten Sie bei der Frist, die Sie Ihrem Vermieter setzen, die Postlaufzeiten und auch die in die Frist fallenden Wochenenden und Feiertage. Setzen Sie die Frist am besten nicht unter drei Wochen an und fragen Sie bei Nichteingang einer Antwort nochmals nach. Auch wenn Sie so vielleicht einen Monat länger Miete zahlen, können Sie dadurch unter Umständen vermeiden, mit Ihrem Sonderkündigungsrecht zu scheitern.

!

Für Vermieter

Reagieren Sie auf eine entsprechende Anfrage Ihres Mieters möglichst schnell, und vermeiden Sie Formulierungen, die als generelle Ablehnung verstanden werden können. Fordern Sie Ihren Mieter am besten erst einmal auf, Ihnen einen konkreten Untermieter zu benennen.