

Landgericht Berlin, Urteil vom 09.04.2015 - 67 S 28/15

Quelle: http://www.kostenlose-urteile.de/LG-Berlin_67-S-2815_Nach-Ablauf-der-befristeten-Untermieterlaubnis-kann-Vermieter-nach-erfolgter-Abmahnung-das-Mietverhaeltnis-fristlos-kuendigen.news21253.htm

Nach Ablauf der befristeten Untermieterlaubnis kann Vermieter nach erfolgter Abmahnung das Mietverhältnis fristlos kündigen

Entgeltliche, unbefugte Gebrauchsüberlassung stellt schwerwiegende Pflichtverletzung dar

Erhält ein Mieter zeitlich befristet die Erlaubnis zur Untermiete, so kann der Vermieter nach erfolgter Abmahnung das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter nach Ablauf der Untermieterlaubnis weiterhin die Wohnung einem Dritten überlässt. Denn in einem solchen Fall liegt eine schwerwiegende Pflichtverletzung vor. Dies geht aus einer Entscheidung des Landgerichts Berlin hervor.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Der Mieter einer Wohnung erhielt Ende 2011 von seinen Vermietern die Erlaubnis, dass seine Nichte vorübergehend bei ihm wohnen könne, bis sie eine Wohnung gefunden hat. Der Mieter erhielt nachfolgend im Dezember 2012, August 2013 und Juni 2014 jeweils eine fristlose Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung. Die Kündigungen akzeptierte der Mieter mit dem Hinweis auf die erteilte Untermieterlaubnis nicht, so dass die Vermieter schließlich Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung erhoben. Das Amtsgericht Berlin-Mitte gab der Klage statt. Dagegen richtete sich die Berufung des Mieters.

Recht zur fristlosen Kündigung aufgrund unbefugter Untervermietung

Das Landgericht Berlin bestätigte die Entscheidung der Vorinstanz und wies daher die Berufung des Mieters zurück. Den Vermietern habe der **Anspruch** auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zugestanden, da sie das Mietverhältnis wegen einer unbefugten Untervermietung nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB wirksam haben fristlos kündigen dürfen. Das Gericht wertete die Gebrauchsüberlassung als schwerwiegende Pflichtverletzung.

Erteilte Untermieterlaubnis galt nur zeitlich befristet

Nach Ansicht des Landgerichts habe die von den Vermietern erteilte Untermieterlaubnis nur zeitlich befristet gegolten. Nach dem eindeutigen Wortlaut der Erlaubnis sollte der Nichte des Mieters zeitlich befristet die Möglichkeit eingeräumt werden, sich einen angemessenen eigenen Wohnraum zu beschaffen. Diese vorübergehende Erlaubnis habe zudem unabhängig davon gegolten, ob die Wohnungssuche aufgenommen wird oder sie **erfolgreich** ist. Aus Sicht des Gerichts sei der Zeitraum

der Erlaubnis entsprechend des § 721 Abs. 5 ZPO weiträumig auf ein Jahr zu bemessen gewesen. Damit sei die Erlaubnis Ende 2012 abgelaufen.

Erste Kündigungen stellten Abmahnung dar

Die Vermieter haben nach Auffassung des Landgerichts die seit dem Januar 2013 als unbefugt anzusehende Gebrauchsüberlassung wirksam nach § 543 Abs. 3 BGB abgemahnt. So sei jedenfalls die fristlose Kündigung vom August 2013 als eine Abmahnung zu werten gewesen und zwar unabhängig von ihrer Wirksamkeit.

Kein Anspruch auf Erteilung einer weiteren Erlaubnis

Dem Mieter habe darüber hinaus kein Anspruch auf Erteilung einer weiteren Untermieterlaubnis zugestanden, so das Landgericht. Ein solcher Anspruch würde nach § 553 Abs. 1 BGB nur dann bestehen, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse an der Gebrauchsüberlassung entsteht. An einem solchen Interesse habe es hier gefehlt. Angesichts dessen, dass die Nichte neben der Wohnung in Berlin noch zwei weitere Wohnorte im Umland hatte, wertete das Gericht das Interesse an der Schaffung eines Drittwohnsitzes für die Nichte selbst unter Berücksichtigung des angespannten Wohnungsmarkts als nicht berechtigt.