ZfIR 2014, A 5

BGH: Zum Kündigungsrecht bei unerlaubter Untervermietung

Der BGH befasste sich in einer Entscheidung mit der Frage, ob der Vermieter ein Mietverhältnis kündigen kann, wenn er eine zuvor erteilte Untervermietungserlaubnis widerruft, der Untermieter die Wohnung aber nicht sogleich räumt (**BGH, Urt. v. 4.12.2013 – VIII ZR 5/13**).

Zum Sachverhalt: Der Beklagte mietete von dem Rechtsvorgänger der Klägerin im Jahr 1994 eine Wohnung in Berlin. Im Mietvertrag heißt es: „Eine Untervermietung bis zu zwei Personen ist gestattet. Diese Untervermietungsgenehmigung kann widerrufen werden. Bei Aufgabe der Wohnung sind die Untermieter zum gleichen Zeitpunkt zu entfernen“. Im Jahr 2010 erwarb die Klägerin das Eigentum an der Wohnung. Im Dezember 2011 widerrief sie die Untervermietungserlaubnis und kündigte zugleich das Mietverhältnis gegenüber dem Beklagten wegen unerlaubter Untervermietung fristlos. Zu diesem Zeitpunkt führte der Beklagte im Anschluss an eine von ihm ausgesprochene Kündigung bereits einen Räumungsprozess gegen seine Untermieter, denen er seit 2002 die Wohnung untervermietet hatte. Im Februar 2012 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis erneut.

Das Amtsgericht wies die Räumungsklage der Klägerin ab, das Landgericht gab ihr stattgegeben statt. Die vom BGH zugelassene Revision des Beklagten hatte Erfolg. Der BGH entschied, dass der Beklagte seine vertraglichen Pflichten aus dem Mietvertrag nicht verletzt habe und die Klägerin deshalb nicht gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 № 2 BGB zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt war. Dabei konnte offen bleiben, ob der Beklagte, wie das Berufungsgericht angenommen hat, angesichts des Widerrufs der Untervermietungserlaubnis verpflichtet war, das Untermietverhältnis zu beenden und für eine einen Auszug der Untermieter zu sorgen. Denn der Beklagte habe im Anschluss an seine Kündigung einen Räumungsprozess gegen die Untermieter betrieben und damit alle rechtlich zulässigen und erforderlichen Schritte unternommen, um eine Beendigung des Untermietverhältnisses und einen Auszug der Untermieter herbeizuführen.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 195/2013 vom 4.12.2013)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG