

ZfIR 2014, A 4

AG München: Untervermietung bei Verschlechterung der Vermögenslage

Wenn sich die Vermögensverhältnisse des Mieters nach Mietvertragsschluss so verschlechtern, dass die Miete nicht mehr vollständig bezahlen werden kann, kann vom Vermieter verlangt werden, dass er für einen Teil der Wohnung die Erlaubnis zur Untervermietung erteilt, so das AG München in einer jetzt veröffentlichten rechtskräftigen Entscheidung (**AG München, Urt. v. 15.10.13 – 422 C 13968/13**).

Die Klägerin war seit Januar 2012 Mieterin einer Dreizimmerwohnung bestehend im Zentrum von München. Sie hatte nach der Scheidung die Wohnung von ihrem Ex-Ehemann übernommen. Ab Juli 2013 erhielt sie von ihrem geschiedenen Ehemann nicht mehr die Unterhaltszahlung in Höhe von 800 Euro monatlich. Da ihr nach Abzug aller Kosten von ihrem Gehalt nur 530 Euro zum Lebensunterhalt verblieben, wollte sie ein Zimmer ihrer Wohnung für 400 Euro monatlich untervermieten. Eine Überbelegung der Wohnung war dadurch nicht zu befürchten. Nach dem Mietvertrag war jedoch die Untervermietung nicht gestattet. Der Vermieter lehnte es ab, ihr die Untervermietungserlaubnis zu erteilen.

Die Mieterin erhob Klage vor dem AG München gegen den Vermieter auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung – mit Erfolg.

Das Interesse der Mieterin, durch die Mieteinnahmen aus der Untervermietung des Zimmers die eigenen Wohnkosten zu senken, sei berechtigt, da die Verschlechterung der finanziellen Lage erst nach dem Mietvertragsschluss entstanden sei. Der Wunsch der Mieterin, in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben, sei als Ausdruck ihrer privaten Lebensgestaltung zu respektieren. Daher könne sie auch nicht darauf verwiesen werden, eine billigere Wohnung anzumieten, so die Begründung.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr. 05/14 vom 10.2.2014)