

Erteilt der Vermieter dem Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung, so kann dieser ohne besondere Anhaltspunkte nicht davon ausgehen, dass die Erlaubnis eine tageweise Vermietung an Touristen umfasst.

BGH, Urteil vom 8. Januar 2014 – VIII ZR 210/13

(LG Berlin, Urteil vom 19. Juni 2013 – 65 S 449/12; AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 6. September 2012 – 8 C 67/12)

1. **Zum Sachverhalt:** Der Beklagte ist seit dem 1. März 2003 Mieter einer 2-Zimmer-Wohnung (42,85 qm) in Berlin. Die Miete beträgt 235 € zuzüglich Nebenkosten. Die Kläger sind im Jahr 2011 als Vermieter in den Vertrag eingetreten.
2. 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 deshalb die Wohnung zeitweise untervermieten wolle. Die Vermieterin erteilte mit Schreiben vom 13. Februar 2008 eine Untervermietungs Erlaubnis „ohne vorherige Überprüfung“ gewünschter Untermieter und erhob einen Untervermietungs Zuschlag in Höhe von 13 € monatlich. In dem genannten Schreiben heißt es weiter:

„Sie verpflichten sich, Ihren Untermietern Postvollmacht zu erteilen. Das bedeutet, dass alle Willenserklärungen, Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungsverlangen etc. der Hausverwaltung als ordnungsgemäß zugestellt gelten, wenn sie in Ihrem Briefkasten ... landen, auch wenn sie vielleicht durch Ihre Untermieter nicht an Sie weitergegeben sein sollten.“
3. Im Mai 2011 bot der Beklagte die Wohnung im Internet zur tageweisen Anmietung von bis zu vier Feriengästen an. Hierzu wurden Bilder der Wohnung ins Internet gestellt und die touristischen Vorzüge der Umgebung hervorgehoben. Die Kläger beanstandeten eine derartige Nutzung als vertragswidrig und mahnten den Beklagten mit Schreiben vom 16. Mai 2011 unter Androhung einer Kündigung ab. Der Beklagte erwiderte mit Schreiben vom 23. Mai 2011, dass die Vermietung an Berlin-Touristen von der erteilten Untervermietungs Erlaubnis umfasst sei und er damit lediglich eine Deckung der Unkosten durch Leerstand erreichen wolle. Am Ende des Schreibens des Beklagten heißt es:

„Ihre Abmahnung betrachte ich damit als gegenstandslos. Sollten Sie weitere Fragen oder Probleme haben, wenden Sie sich bitte direkt an die Kanzlei...“
4. Die Kläger teilten dem Beklagten daraufhin mit, dass es sich bei der Vermietung der Wohnung an Tagesgäste um eine kommerzielle Tätigkeit handele, die nicht von der erteilten Untervermietungs Erlaubnis gedeckt sei, und mahnten ihn mit Schreiben vom 31. Mai 2011 nochmals ab. Der Beklagte lehnte die Entgegennahme dieses Schreibens ab; es wurde ihm daraufhin per Fax übermittelt. Am 24. November 2011 sowie im August 2012 war das Internetangebot des Beklagten erneut auf einer der Zimmervermittlung dienenden Internetseite abrufbar. Die Kläger kündigten das Mietverhältnis mit Schreiben vom 12. Januar 2012, vom 5. Dezember 2012 sowie erneut mit der Klageschrift jeweils 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; wenn die Wohnungsanzeige gleichwohl erneut im Internet abrufbar gewesen sei, sei dies ohne sein Zutun und gegen seine ausdrückliche Anordnung geschehen.
5. Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat sie unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Kläger die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Mietrecht

Mietrecht

6. **Aus den Gründen:** Die Revision hat Erfolg.

7. I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

8. Die von den Klägern ausgesprochenen Kündigungen seien unbegründet, weil der Beklagte seine mietvertraglichen Pflichten nicht verletzt habe. Denn die ihm erteilte Untervermietungs Erlaubnis habe eine Überlassung der Wohnung an Touristen umfasst. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs berechne eine Vermietung von Ferienwohnungen in einem Mehrfamilienhaus den Mieter nicht ohne Weiteres dazu, die Miete zu mindern. Vielmehr komme es darauf an, ob durch die konkrete Ausgestaltung der Untervermietung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entstehe. Diese Rechtsprechung sei auf die Beurteilung einer Untervermietungs Genehmigung zu übertragen. Auch insoweit sei darauf abzustellen, ob es durch die Vermietung an Feriengäste zu konkreten Beeinträchtigungen der Mietsache oder anderer Mieter komme. Dies sei hier nicht der Fall. Im Übrigen sei es in der besonderen Situation des Beklagten ersichtlich kaum möglich gewesen, einen Untermieter zu finden, der die Wohnung jeweils alle zwei Wochenenden verlasse, wenn der Beklagte sie für seine Besuche bei der Tochter benötige. Der Beklagte habe die nicht mit Einschränkungen versehene Erlaubnis daher nach dem maßgeblichen Horizont des Empfängers dahin verstehen dürfen, dass er auch tageweise an Touristen untervermieten dürfe.

9. II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann die Wirksamkeit der von den Klägern ausgesprochenen Kündigungen nicht verneint werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts war der Beklagte nicht berechtigt, die Wohnung tageweise an Touristen zu überlassen.

10. Die Auslegung der dem Beklagten erteilten Untervermietungs Erlaubnis durch das Berufungsgericht ist von Rechtsfehlern beeinflusst. Es hat bei seiner Würdigung wesentliche Umstände außer Acht gelassen und ist zu Unrecht davon ausgegangen, dass nach den Umständen nur eine kurzfristige Untervermietung an wechselnde Feriengäste in Betracht kam und eine solche Art der Nutzung deshalb von der Genehmigung erfasst war.

11. Eine Untervermietung von Wohnraum findet für gewöhnlich in der Weise statt, dass der Mieter die Wohnung oder einen Teil davon mit Genehmigung des Vermieters einem Dritten auf unbestimmte Zeit oder für einen (nach Monaten oder Jahren) befristeten Zeitraum überlässt, jedenfalls für eine gewisse Dauer. Hiervon unterscheidet sich die aus den Werbeanzeigen des Beklagten ersichtliche Art der Überlassung der Wohnung an Touristen grundlegend. Anders als das Berufungsgericht meint, lag es auch nicht deshalb, weil der Beklagte die Wohnung an zwei Wochenenden im Monat selbst benötigte, auf der Hand, dass nur eine Vermietung an Feriengäste in Betracht käme und deshalb stillschweigend von

der Erlaubnis umfasst wäre. Vielmehr hätte es nahe gelegen, eines der beiden Zimmer der Wohnung einem „normalen“ Untermieter – etwa einem „Wochenendfahrer“ – zu überlassen. Mangels ausdrücklicher Erlaubnis einer Überlassung an Touristen konnte der Beklagte deshalb nicht davon ausgehen, dass die ihm erteilte Erlaubnis eine solche ungewöhnliche Nutzung umfasste. Zudem hatte die frühere Vermieterin bei der Erteilung der Untervermietungs Erlaubnis verlangt, dass der Beklagte den Untermietern Postvollmacht für alle Willenserklärungen der Hausverwaltung im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis erteilen sollte; schon daraus konnte der Beklagte erkennen, dass sich die Erlaubnis nicht auf die Vermietung an Touristen bezog, die eine derartige Funktion offensichtlich nicht wahrnehmen konnten.

12. III. Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).