

Aktuelles BGH-Urteil: Mieter haben ein Recht auf Untervermietung

Vermieter kann bei Verweigerung auf Schadensersatz verklagt werden

Recklinghausen, Oktober 2014 – Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einem aktuellen Urteil bestätigt, dass Mieter ein Recht auf Untervermietung haben. Bei Weigerung des Vermieters kann dieser sogar zu Schadensersatz verurteilt werden.

In einer Zeit, in der Smartphones und Laptops das berufliche Leben (meistens) deutlich flexibler werden lassen, muss man als Arbeitnehmer oftmals mitziehen. Im wahrsten Sinne des Wortes. Immer öfter wechseln Arbeitnehmer – gewollt oder ungewollt – in eine andere Stadt oder auch ein anderes Land. Diese Einsätze können mehrere Jahre dauern, so dass oftmals die ganze Familie mit umzieht. Doch was passiert mit der Wohnung? Untervermieten für einen befristeten Zeitraum scheint vielen eine praktikable Lösung zu sein – doch nicht immer sind die Vermieter damit einverstanden. Daher hat der BGH nun ein Grundsatzurteil gefällt.

Im vorliegenden Fall hat eine Familie seit 2011 eine Dreizimmerwohnung in Hamburg bewohnt. Seit Ende 2010 leben die Mieter aus beruflichen Gründen in Kanada. Sie setzten ihre Vermieterin darüber in Kenntnis, zwei der drei Zimmer für eine befristete Zeit an eine namentlich genannte Person untervermieten zu wollen. Die Vermieterin verweigerte dieses. „Daraufhin hat das Amtsgericht die Vermieterin dazu verurteilt, die Untervermietung der beiden Zimmer zu gestatten“ erläutert Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V. „Hinzu kam eine Schadensersatzzahlung von über 7.000,00 Euro an die Mieter aufgrund von entgangenen Mieteinnahmen durch die Untervermietung.“ Dagegen legte die Vermieterin Berufung ein, die vom Landgericht zurückgewiesen wurde.

Im nächsten Schritt ging es nach Karlsruhe vor den Bundesgerichtshof, da die Vermieterin sich weiterhin im Recht sah, die Untervermietung zu verbieten. Der BGH hat nun klarstellend zu solch einem konkreten Fall ein Urteil gefällt: „Den Mietern steht nach § 553 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung der zwei vorderen Zimmer der Mietwohnung an die Untermietinteressentin zu.“ Dazu Experte Claus O. Deese: „Der BGH hat entschieden, dass der Wunsch nach einer teilweisen Untervermietung der Wohnung aufgrund des befristeten

Pressemitteilung



Arbeitsverhältnisses im Ausland ein

berechtigtes Interesse der Mieter darstellt. Hierbei kommt es nicht darauf an, wie viele der Zimmer die Mieter weiterhin für sich nutzen möchten, entscheidend ist der Umstand, dass nur eine teilweise Untervermietung begehrt wurde.“

Lebensmittelpunkt weiterhin in Hamburg

Wichtig bei der Urteilsbegründung war auch, dass die Mieter die Untervermietung nur auf Zeit vornehmen wollen. „Das hat deutlich gemacht, dass ihr Lebensmittelpunkt weiterhin in Hamburg liegt und die Wohnung dort nach dem Auslandsaufenthalt wieder genutzt werden wird“ so der Experte. Dieser Umstand führte auch dazu, dass die Vermieterin Schadenersatz für entgangene Mieteinnahmen durch den Untervermieter leisten musste.

„Das aktuelle Urteil zielt auf die Flexibilität, die heutzutage von der Gesellschaft verlangt wird“ so Claus O. Deese. Das gilt nicht nur für Arbeitnehmer, die für eine bestimmte Zeit die Stadt verlassen, sondern beispielsweise auch für Studenten, die für einige Semester an eine andere Uni gehen. Dennoch gilt: „Wer einen Teil der Wohnung untervermieten möchte, ist nach § 553 BGB dazu verpflichtet, seinen Vermieter zu fragen. Hierbei ist es notwendig, dem Vermieter die personenbezogenen Daten des Untermieters mitzuteilen.“ Mit dem Urteil des BGH ist es nun allerdings einfacher geworden, dieses Vorhaben auch in die Tat umzusetzen.

Anders ist es bei dem Wunsch, die gesamte Wohnung untervermieten zu wollen, hier kann der Vermieter diesen Wunsch immer noch grundlos ablehnen.

3.513 Wörter (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 28.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund und Herne.

Pressemitteilung



PRaffairs, die Agentur für Kommunikation, Medien und Marken, berät überwiegend Unternehmen mit den Schwerpunkten Nahrungs- und Genussmittel, Wohnen/Leben/Reisen sowie Medizin & Gesundheit. Die Agentur ist spezialisiert auf klassische PR-Instrumente, Medienentwicklung und Online-Relations.

Pressekontakt/Belegexemplare:

PRaffairs GbR

Ines Axen

Alte Volksparkstraße 24, 22525 Hamburg

T: 040/429 347 090

F: 040/429 347 091

W: www.pr-affairs.de

E: ines.axen@pr-affairs.de