

Untervermietung: Welche Daten sind dem Vermieter zur Verfügung zu stellen?

Mietrecht: Das Amtsgericht München hat die Klage eines Mieters auf Schadensersatz wegen zu Unrecht verweigerter Untervermietung abgewiesen. Der Vermieter hatte die Erlaubnis aufgrund fehlender Informationen zu Recht verweigert, so das AG München. (Urteil des AG München vom 11.12.2019, Az.: 425 C 4118/19)

Der Fall: Der Kläger ist Mieter einer 2-Zimmer Wohnung mit 54 m². Die Miete beträgt 861,39 €. Aufgrund einer neu aufgenommenen Tätigkeit des Klägers in Baden-Württemberg, verlangte der Kläger von dem Beklagten die Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils seiner Wohnung. Der Vermieter forderte daraufhin weitere Informationen zum potentiellen Untermieter an. Diese wurden übersandt und daraufhin eine Untervermietung für einen Zeitraum von zwei Jahren genehmigt. Der Kläger wünschte daraufhin eine Verlängerung. Auf Nachfrage der Beklagten zur Person des Untermieters teilte der Kläger mit, dass es mehrere Interessenten gäbe und nannte Namen und Beruf. Weitere Informationen stellte er nicht zur Verfügung. Der Kläger verweigerte daraufhin die Untervermietung. Der Kläger machte sodann Schadensersatz wegen entgangener Miete geltend.

Entscheidung des AG München:

Bei Vorliegen eines berechtigten Interesses hat ein Wohnraummieter grundsätzlich Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung. Dies gilt auch stets unabhängig von etwaigen Verboten zur Untervermietung im Mietvertrag. Die berufliche Situation des Klägers stellt unstreitig ein solches berechnete Interesse dar, welches nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist. Auch sollte nur ein Teil und nicht die gesamte Wohnung untervermietet werden, so dass auch diese Voraussetzung vorlag.

Ein Anspruch auf Gestattung einer Untervermietung gem. § 553 BGB erfordert aber auch, dass der Vermieter in die Lage versetzt wird, das Vorliegen der Gründe, die ihn zur Ablehnung einer Erlaubnis berechtigten hinreichen zu prüfen.

Aus diesem Grund sind einem Vermieter, bei einer beabsichtigten Untervermietung von Wohnraum, im Hinblick auf die Person des potenziellen Untermieters nicht nur der Name zu nennen, sondern auch das Geburtsdatum, die letzte Anschrift sowie die ausgeübte berufliche Tätigkeit. Auch der beabsichtigte Untermietzins sowie die Gründe für die Untervermietung sind dem Vermieter mitzuteilen.

Bis zur Vorlage dieser Informationen darf ein Vermieter, nach Auffassung des AG München, eine Untervermietung zur Recht verweigern!

Lesen Sie hier die Pressemitteilung: https://www.justiz.bayern.de/media/images/behoerden-und-gerichte/amtsgerichte/muenchen/pressemitteilungen/pm16_-_200228.pdf

Ein Beitrag von RAin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner

