

Kein Kündigungsrecht bei langjähriger Duldung der Untervermietung



Wenn Sie als Vermieter eine von Ihnen nicht genehmigte Untervermietung über Jahre hinweg dulden, können Sie nicht mehr wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung kündigen. Eine ordentliche und auch eine fristlose Kündigung wären unwirksam. Dies stellte das Landgericht Berlin im Oktober 2022 klar.

Ein Vermieter und sein Mieter stritten sich über die Rechtmäßigkeit einer Kündigung des Vermieters wegen einer eigenmächtigen Untervermietung. 1994 hatte der Mieter mit einem Dritten einen Untermietvertrag abgeschlossen. Der Untermieter lebte ab diesem Zeitpunkt allein in der Mietwohnung. Laut Mietvertrag war der Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses auch zur Untervermietung berechtigt. Allerdings verkaufte der Vermieter einige Jahre später die Mietwohnung. Der neue Eigentümer und Vermieter reichte nun nach Jahren wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung der Wohnung eine Räumungsklage ein.

Ohne Erfolg! Das LG Berlin entschied zum Nachteil des Vermieters, dass ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung nicht bestand. Auch wenn die vollständige und zeitlich unbegrenzte Gebrauchsüberlassung eine Pflichtverletzung des Mietvertrages dargestellt hätte, war sie nach Ansicht des Gerichts nicht hinreichend schwerwiegend, um eine ordentliche oder außerordentliche Kündigung zu rechtfertigen. Der Vermieter und sein Vorgänger hatten über 10 Jahre nichts gegen die Untervermietung unternommen und diese sogar ohne Widerspruch hingenommen. Das Recht zur Kündigung war somit verwirkt. Aber die zeitlich und räumlich unbeschränkte Untervermietung der ganzen Wohnung war zudem von der uneingeschränkten Erlaubnis zur Untervermietung im Mietvertrag gedeckt. Die Regelung enthielt keine ausdrückliche Beschränkung dahingehend, dass sich die Untervermietung nur auf einen Teil der Wohnung erstrecken dürfe.

(LG Berlin, Urteil v. 11.10.22, Az. 67 S 111/22)