



Pressemitteilung 14 / 08.04.2022

## Unerlaubte Untervermietung

### Fortgesetzte unerlaubte Untervermietung an Touristen und Mitbewohner führt zu fristloser Kündigung

Das Amtsgericht München verurteilte am 13.10.2021 einen Münchner Mieter dazu, seine Wohnung zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Der Beklagte war seit 2009 Mieter einer Dreizimmerwohnung in München-Pasing. Die monatliche Miete betrug 800 €. Im Vertrag war unter Anderem geregelt: „*Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen.*“ Noch im Jahr 2009 genehmigte der Vermieter die teilweise Untervermietung an eine Mitbewohnerin zur Gründung einer Wohngemeinschaft.

Im Frühjahr 2020 stellte die Klägerin fest, dass die Wohnung bzw. Teile davon über verschiedene Internetplattformen für EUR 45,00 pro Person und Nacht Touristen angeboten wurden. Einer solchen gewerblichen Nutzung hatte die Klägerin zu keinem Zeitpunkt zugestimmt. Sie mahnte den Mieter daraufhin schriftlich ab.

Trotzdem vermietete der Beklagte im Winter 2020 erneut zwei Zimmer an Mitbewohner, ohne die Vermieterin zu informieren oder sich deren Erlaubnis einzuholen. Nachdem der Hausverwalter feststellte, dass sich am Klingelschild mehrere Namen befanden, kündigte die Vermieterin den Mietvertrag fristlos.

Der Beklagte trug vor er habe die Wohnung von Beginn an unter der Voraussetzung angemietet, dass die dort bereits vorhandene Wohngemeinschaft bestehen bleibe. Ihm stehe daher ein grundsätzliches Recht auf Untervermietung zu, ohne dass er dies im Einzelfall gegenüber der Vermieterin begründen oder von dieser genehmigen lassen müsse. Eine Vermietung per Internet an Touristen habe er nicht vorgenommen. Er habe auf den Internetseiten lediglich ein Nutzerkonto erstellt, um auf diesem Weg einen dauerhaften Mitbewohner zu finden.

Das Gericht schenkte dem Beklagten keinen Glauben:

*„Der Beklagte (...) gab insbesondere an, dass er über die Seite (..) lediglich einmal einen festen Untermieter gesucht habe, weder stamme der Text des Angebots (...) von ihm noch könne er sich die dort abgegebenen Bewertungen erklären. Diese Angaben sind aus Sicht des Gerichtes offenkundig wahrheitswidrig.“*

- Pressestelle des Amtsgerichts München -

Dienstgebäude  
Pacellistr. 5  
80333 München

Haltestelle  
  
Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281  
Telefax (089)5597-1700

[pressestelle@ag-m.bayern.de](mailto:pressestelle@ag-m.bayern.de)  
[www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m](http://www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m)

*Unstreitig zeigen die Lichtbilder des Angebotes (...) die streitgegenständliche Wohnung. Auch ist die Adresse der streitgegenständlichen Wohnung angegeben.*

*Der aus der Anlage (...) ersichtliche Text mit dem die Wohnung (...) angeboten wurde richtet sich nicht an potenzielle dauerhafte Untermieter, sondern an Touristen für die tageweise Anmietung. So werden ausdrücklich die Nähe zu diversen Touristenattraktionen angepriesen wie auch die Sprachkenntnisse des Gastgebers sowie die Möglichkeit gemeinsame Unternehmungen. (...)*

*Das Gericht ist darüber hinaus auch davon überzeugt, dass Vermietungen an Touristen tatsächlich stattgefunden haben. Das Angebot der streitgegenständlichen Wohnung (...) war am 31.03.2020 mit 13 Kundenbewertungen versehen.“*

In dem bewussten Hinwegsetzen über den Willen und das Interesse der Vermieterin sah das Gericht eine erhebliche Rechtsverletzung, die zur fristlosen Kündigung berechtigte.

*Das Gericht führte aus, dass „jedenfalls durch die Abmahnung vom 01.04.2020 wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung an touristische Gäste, in der auch noch mal ausdrücklich auf das Verbot einer Untervermietung ohne vorheriger Zustimmung der Klägerin hingewiesen wurde, [dem Beklagten] deutlich vor Augen geführt [wurde], dass die Klägerin eine Untervermietung ohne vorherige Genehmigung nicht dulden wird.*

*Nichtsdestotrotz vermietete der Beklagte (..) nicht einmal ein halbes Jahr später erneut, diesmal sogar zwei Zimmer seiner Wohnung unter, ohne die Klägerin hiervon zu informieren und zu versuchen, von ihr eine Zustimmung zu erlangen. Der Beklagte (...) gab im Rahmen seiner persönlichen Anhörung sogar an, dass er die Klägerin von der Untervermietung nicht unterrichtet habe, da er davon ausging eine Genehmigung nicht zu erhalten. Er setzte sich somit bewusst über den Willen der Klägerin hinweg statt mit dieser die Möglichkeit einer Genehmigung, gegebenenfalls unter Anpassung der Miete zu verhandeln und gegebenenfalls den Rechtsweg zum Erhalt einer Zustimmung zu begehen. Dieses bewusste Hinwegsetzen über den Vermieterwillen wiegt auch besonders schwer, da der Beklagte (...) Zimmer der Wohnung zuvor ebenfalls unter völliger Negierung des Willens und der Interessen der Vermieterin an touristische Feriengäste vermietete bzw. zu vermieten versuchte.*

Urteil des Amtsgerichts München vom 14.05.2022

Aktenzeichen 417 C 7060/21

Das Urteil ist rechtskräftig.

Lutz Lauffer (Pressesprecher)