

Kündigung beim Untermietvertrag

von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

Vielen Mietern von Wohnraum ist nicht bewusst, dass sie bei einer Untervermietung eines Teils oder der ganzen Wohnung die Rolle eines Vermieters mit den damit einhergehenden Rechten und Pflichten übernehmen.

Praktisch relevant wird dies z.B. bei der Beendigung einer dauerhaften Untervermietung der ganzen Wohnung. (Bei der Untervermietung eines Teils der Wohnung kommen in der Regel die Sondervorschriften der §§ 549 Abs. 2 Nr. 2, 573a Abs.2, 573c Abs.3 BGB zur Anwendung, welche erleichterte Beendigungsmöglichkeiten vorsehen.)

Das Untermietverhältnis kann nämlich nach überwiegender Ansicht der Rechtsprechung nicht allein deshalb gekündigt werden, weil der Mieter (=Untervermieter) die Wohnung aufgeben will oder das Hauptmietverhältnis mit dem eigenen Vermieter beendet ist. Es bedarf vielmehr zusätzlich eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Untermietverhältnisses im Sinne des § 573 BGB.

Ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Untermietverhältnisses wird in der Regel aber nur dann anzunehmen sein, wenn der Eigentümer seinerseits ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Hauptmietverhältnisses geltend gemacht hatte (z.B. Eigenbedarf, wirtschaftliche Verwertung) oder der Untermieter den Anlass für die Beendigung des Hauptmietverhältnisses gegeben hat (z.B. Störung des Hausfriedens).

In allen anderen Fällen hat der Mieter (=Untervermieter) für den fortdauernden Gebrauch des Untermietverhältnisses einzustehen und haftet dem Untermieter auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung, wenn der (Haupt-)Vermieter die Wohnung herausverlangt. Dies gilt erst recht, wenn der Mieter (=Untervermieter) die Auflösung des Hauptmietverhältnisses zu vertreten hat oder gar ohne Zustimmung untervermietet hatte.