

Ein Vermieter kann seinem Mieter wegen einer unerlaubten Untervermietung nicht ohne Weiteres fristlos kündigen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 04.12.2013, VIII Z 5/13).

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall war dem Hauptmieter durch seinen Vermieter nach einem Widerruf einer Genehmigung zur Untervermietung fristlos gekündigt worden. Der Hauptmieter hatte die Wohnung seinerseits tatsächlich untervermietet. Er hatte nach dem Widerruf der Genehmigung zur Untervermietung alles unternommen, um die Untermieter aus der Wohnung zu bekommen. Der Hauptmieter kündigte seinen Untermietern und führte gegen diese sogar einen Räumungsprozess.

Der Bundesgerichtshof ist der Auffassung, dass der Hauptmieter alles rechtlich Mögliche und Erforderliche getan hat, so dass der Vermieter ihm keine Verletzung seiner Vertragspflichten vorwerfen könne. Vor diesem Hintergrund ist sei eine fristlose Kündigung des Hauptmieters durch den Vermieter nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB aus "wichtigem Grund" ausgeschlossen. Daran ändert auch nichts durch den Umstand, als dass der Hauptmieter seinem Untermieter einen Räumungsvergleich unter Bewilligung einer verlängerten Räumungsfrist angeboten hatte. Dem Bundesgerichtshof folgend hatte die Fortführung des gerichtlichen Verfahrens nicht deutlich früher zu einer Räumung der Wohnung geführt (Bundesgerichtshof, Urteil 04.12.2013, VIII ZR 5/13).