

Die Genehmigung des Vermieters zur Untervermietung einer Wohnung durch den Mieter an Dritte erfasst nicht automatisch die Erlaubnis, die Wohnung an Touristen zu vermieten. Die Überlassung einer Wohnung an beliebige Touristen unterscheidet sich erheblich von einer gewöhnlichen Untervermietung und bedarf daher einer gesonderten Genehmigung (BGH, Urteil vom 08.01.2014, VIII ZR 210/13).

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte der betroffene Mieter und spätere Beklagte von seinem Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung seiner Wohnung erhalten. Der Mieter selbst nutzte die Wohnung nur etwa jedes zweite Wochenende. Er beabsichtigte, mit der Untervermietung die ihm entstehenden Unkosten zu decken. Der Mieter vereinbarte mit dem Vermieter, dass er den jeweiligen Untermietern eine Postvollmacht erteilen würde. Auf diese Weise sollte gewährleistet werden, dass "alle Willenserklärungen, Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungsverlangen etc. als ordnungsgemäß zugestellt gelten", wenn sie im Briefkasten des Hauptmieters landen, gleich ob die Post tatsächlich vom jeweiligen Untermieter an den Hauptmieter weitergegeben werde.

Nachdem 2011 der Vermieter wechselte, störte sich der neue Vermieter daran, dass der Mieter die Wohnung im Internet auch Touristen zur tageweisen Untermiete anbot. Der neue Vermieter und spätere Kläger beanstandete eine derartige Nutzung als vertragswidrig und mahnte den Mieter unter Androhung einer Kündigung ab. Der Mieter erwiderte, die Vermietung an Touristen sei von der seinerzeit erteilten Untervermietungserlaubnis umfasst. Es folgten weitere Abmahnungen und schlussendlich die Kündigung des Mieters.

Der Vermieter klagte auf Räumung der Wohnung. Das erstinstanzliche Gericht gab der Klage statt, in der Berufungsinstanz wurde sie abgewiesen. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Vermieters hatte Erfolg.

Die Richter des Bundesgerichtshofs waren der Auffassung, dass die Überlassung einer Wohnung an beliebige Touristen sich von einer gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegten Untervermietung unterscheidet und deshalb nicht ohne weiteres von einer Erlaubnis zur Untervermietung umfasst sei. Zudem hatte der Vermieter verlangt, dass der Mieter den Untermietern Postvollmacht erteilen solle. Schon daraus war den Richtern zufolge erkennbar, dass sich die Erlaubnis nicht auf die Untervermietung an Touristen bezog, die eine derartige Funktion offensichtlich nicht wahrnehmen konnten (BGH, Urteil vom 08.01.2014, VIII ZR 210/13).