



Pressemitteilung 16 / 28.02.2020

## Gescheiterte Untervermietung

### Die Erlaubnis zur Untervermietung durfte hier verweigert werden

Das Amtsgericht München wies durch Urteil vom 11.12.2019 die Klage des Mieters gegen seine Münchner Vermieterin auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 4.800 Euro wegen zu Unrecht verweigerter Untervermietung ab.

In § 1 des 2009 geschlossenen Mietvertrages ist aufgeführt, dass der Mieter keinerlei Absichten habe, weitere Personen in die Wohnung in München-Maxvorstadt aufzunehmen. Die Miete für die Zwei-Zimmer-Wohnung, davon eines ein Durchgangszimmer, von 54 qm beträgt 861,39 Euro. Der Kläger begann dann unter der Woche in Baden-Württemberg zu arbeiten. Am 01.08.2015 verlangte der Kläger von der Beklagten erstmals die Erlaubnis zur Untervermietung an Herrn E. ab September 2015, mit späterem Schreiben ab 17.09.2015. Mit Schreiben vom 14.09.2015 forderte die Vermieterin weitere Informationen zum potenziellen Untermieter. Am 29.10.2015 benannte der Kläger Geburtsdatum, Ausbildungsberuf und Lehrherrn des E. und verlangte nun bis spätestens 12.11.2015 eine Genehmigung, die von der Beklagten am 11.11.2015 für zwei Jahre erteilt wurde.

Am 27.12.2017 erbat der Kläger die Verlängerung der Untervermietungserlaubnis. Die Beklagte fragte zurück, ob mittlerweile eine Untervermietung erfolgt sei oder ab wann sie geplant sei, welche Teile der Wohnung untervermietet werden sollen und wie hoch die geplante Untermiete sei. Darüber hinaus möge er u.a. Name und Anschrift des potenziellen Untermieters mitteilen. Der Kläger antwortete, dass ein Zimmer untervermietet werden soll, die geplante Untermiete 400 Euro im Monat betragen würde, es eine Reihe an Bewerbern gäbe und dass eine Genehmigung für zwei Jahre begehrt würde. Am 15.01.2018 teilte der Kläger telefonisch mit, dass Frau D., wohnhaft in der ...straße 22, eine potentielle Mietinteressentin sei. Am 12.02.2018 wurde ihre Adresse mit ...straße 24 mitgeteilt und angeboten, eine Kopie von deren Personalausweises vorzulegen. Mit Schreiben vom 16.02.2018 wurde eine Genehmigung abgelehnt.

Der Kläger meint, ihm seien Mietzahlungen von monatlich vierhundert Euro entgangen; beim ersten Mal, da die Genehmigung zu spät erteilt worden, der potenzielle Untermieter E. deswegen abgesprungen sei.

**Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -**

Dienstgebäude  
Pacellistr. 5  
80333 München

Haltestelle  
  
Karlsplatz (Stachus)

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

[Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de](mailto:Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de)  
[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)

Die Beklagte meint, eine Untervermietung sei schon wegen § 1 des Mietvertrags ausgeschlossen. Der Kläger habe zu Frau D. auch lediglich mitgeteilt, dass es sich bei ihr um eine Hausfrau im Alter von ca. 50 bis 55 Jahren mit festem Einkommen handele.

Die Zeugin D. hatte angegeben, für das von ihr als Atelierraum benötigte Zimmer sei von höchstens 300 Euro Miete gesprochen worden.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München begründet sein Urteil u.a. damit, dass im Fall des E. die Genehmigung nach Mitteilung der erforderlichen Daten ja noch in der vom Kläger selbst verlängerten Frist erteilt worden sei.

Im Übrigen habe der Kläger auch „... keinen Anspruch auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte gem. § 553 BGB hinsichtlich der Zeugin D. (...) Der Kläger hat zwar ein berechtigtes Interesse an der Aufnahme eines Dritten. Wie unbestritten vorgetragen, hat der Kläger aufgrund seiner beruflichen Situation einen weiteren Wohnsitz in Baden-Württemberg. Er hat daher ein wirtschaftliches Interesse an der Untervermietung eines Teils der Wohnung. Der Kläger hat auch vorgetragen, dass nicht die gesamte Wohnung, sondern lediglich ein Zimmer untervermietet werden soll. Dieses Interesse ist auch unstreitig (...) nach Abschluss des Mietvertrages entstanden. Dass im Mietvertrag der Passus enthalten ist, dass der Mieter ausdrücklich erklärt, dass er bei Abschluss des Mietvertrags keinerlei Absichten oder Gründe hat, weitere Personen aufzunehmen, ist unbeachtlich. (...) Er bringt lediglich zum Ausdruck, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags keine dahingehenden Pläne vorlagen. Darüber hinaus ist gemäß § 553 Abs. 3 BGB eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam. (...) Da der Vermieter in der Lage sein muss, das Vorliegen der Gründe, die ihn zu einem Ausschluss der Erlaubniserteilung nach § 553 Abs. 1 S. 2 BGB berechtigen, zu prüfen, sind diesem grds. nicht nur der Name des potenziellen Untermieters, sondern auch das Geburtsdatum, die letzte Anschrift und auch die ausgeübte berufliche Tätigkeit des potenziellen Untermieters mitzuteilen. (...) Die erforderlichen Mitteilungen sind durch den Kläger nicht erfolgt. (...) Darüber hinaus ist zu beachten, dass die von dem Kläger gemachten Angaben (...) zum vereinbarten Untermietzins nicht richtig waren. Wie die Vernehmung der Zeugin D. ergeben hat, war die Anmietung zu einem deutlich geringeren Mietzins, als durch den Kläger angegeben, beabsichtigt.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 11.12.2019, Aktenzeichen 425 C 4118/19

Das Urteil ist nach Berufungsrücknahme seit 13.02.2020 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst