

## "Immer Ärger mit den Untermietern"

Der rüstige Rentner V lebt in einem gemütlichen Häuschen in Mainz-Gonsenheim. Er ist Eigentümer eines Grundstückes in der Mainzer Altstadt, welches mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist. Dieses hat er von seinem verstorbenen Onkel gekauft, der zu Lebzeiten die Liegenschaft in Sondereigentumsflächen aufgeteilt hatte, allerdings ohne eine der neuen Wohnungen einzeln zu verkaufen. Als V von O kurz vor dessen Tod alle Eigentumsrechte am Grundstück und an allen Eigentumswohnungen (Sondereigentum) erwarb, hatte noch kein Mieter von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Mittlerweile sind diese ehemaligen Mieter ausgezogen. Nach dem jeweiligen Auszug hat V die einzelnen, in seinem alleinigen Sondereigentum stehenden Wohnungen an neue, verschiedene Mietparteien vermietet.

Die Dreizimmerwohnung im ersten Stock hat V an A vermietet. A ist als Unternehmensberater viel geschäftlich unterwegs. Im August 2010 wird A eine besonders verantwortungsvolle Aufgabe übertragen. Er übernimmt ab dem 01.01.2011 ein eigenes Projekt in Tokyo. Ferner stellt man ihm eine Beförderung in Aussicht, wenn er das Projekt zum Erfolg führt. Aufgrund dessen wird sich A für die nächsten zwei Jahre überwiegend in Tokyo aufhalten und nur zu jeweils kurzen Aufenthalten (wichtige Geschäftstreffen oder Urlaub) nach Mainz zurückkehren. Seine Mainzer Wohnung möchte er jedoch auf keinen Fall aufgeben, da bei der akuten Wohnungsnot gerade der von allen begehrte Wohnraum in der Altstadt sehr schwer zu finden ist und eine Wohnungssuche von Tokyo aus sehr umständlich wäre. Aufgrund dessen und um Mietkosten zu sparen, bittet A den V am 01.10.2010 um die Erlaubnis, zwei seiner drei Zimmer während der nächsten zwei Jahre an seinen guten Freund U zu vermieten, der gerade händeringend eine Wohnung sucht. Im dritten Zimmer will A sein Bett belassen, sowie alle Dinge lagern, die er nicht mit nach Tokyo nehmen kann. V ist die ganze Sache nicht geheuer. Er ist davon überzeugt, dass er bei einem so langen Auslandsaufenthalt nicht verpflichtet sei, die Zustimmung zu erteilen. Er hat außerdem gelesen, dass verschiedene Gerichte dieses rechtliche Thema ganz unterschiedlich beurteilt hätten. Aus diesem Grund versagt er sein Einverständnis im November 2010. A ist entsetzt und verlangt Ersatz für die entgangene Untermiete ab dem 01.01.2011.

### **Frage 1: Hat A einen Anspruch auf Ersatz des Untermietausfalles gegen V?**

Im zweiten Stock des Mehrfamilienhauses wohnt seit dem Jahr 2009 Mieterin B. Im persönlich zwischen V und B ausgehandelten Mietvertrag findet sich wörtlich der folgende Passus:

§Eine Untervermietung bis zu zwei Personen ist gestattet. Diese Untervermietungsgenehmigung kann widerrufen werden. Bei Aufgabe der Wohnung sind die Untermieter zum gleichen Zeitpunkt zu entfernen.ö

B ist Studentin und verfügt dadurch nur über geringe Geldmittel. Um das Einkommen etwas aufzubessern schließt sie mit X einen Untermietvertrag. An diesen vermietet sie ein Zimmer in der Wohnung ab Oktober 2010. Nach einigen Monaten, in denen sich B über die geteilten Mietkosten freut, hat B von X die Nase voll, weil dieser jedes Wochenende wilde WG-Partys feiert. Deshalb kündigt sie diesem den Untermietvertrag zum 01.03.2011. X ist jedoch von der tollen Wohnsituation mitten in der Altstadt viel zu begeistert, als dass er freiwillig ausziehen würde. B erhebt daraufhin die Klage auf Räumung gegen X.

V empfindet die Zustände in seinem Mehrfamilienhaus als chaotisch und fühlt sich zunehmend überfordert. Deswegen verkauft er die an B vermietete Wohnung im Jahre 2012 an K. Dieser weiß beim Kauf zwar vom Räumungsprozess der B gegen X, widerruft trotzdem am 01.11.2013 die

Untervermietungserlaubnis und erklärte mit Schreiben vom 29.11.2013 die fristlose Kündigung des Mietvertrages gegenüber B wegen unerlaubter Untervermietung, da der Prozess gegen X noch andauert und dieser nach wie vor nicht ausgezogen ist. Am 21.11.2014 einigt sich B mit X darüber, das Verfahren mit einem Räumungsvergleich zu beenden, der dem X eine Räumungsfrist bis Ende Juni 2015 einräumt. K verlangt von B nun die Räumung der Wohnung.

## **Frage 2: Kann K von B die Räumung der Wohnung verlangen?**

Im dritten Stock und dem durch eine Wendeltreppe damit verbundenen Dachgeschoss wohnt Investmentbanker C in einer großzügigen Maisonette-Wohnung, dem Prachtstück des Hauses. C zahlt einen monatlichen Mietzins von stolzen 1.500,- € an V. Die Schwester des C namens S wurde gerade von ihrem Mann verlassen und bittet den C verzweifelt um ein Dach über dem Kopf. Dieser überlässt ihr daraufhin die beiden Räume im Dachgeschoss und die Mitnutzung der Gemeinschaftsküche im dritten Stock. Eine Untervermietungserlaubnis seitens des V liegt dem C nicht vor. Der objektive Mietwert des an S überlassenen Wohnraums beläuft sich auf 450,- € monatlich. Als V nach einiger Zeit erfährt, dass die S nicht nur ständig zu Besuch ist, sondern sogar bei C eingezogen ist, fordert er die S mit Schreiben vom 14.06.2014 zur Räumung der innegehaltenen Räume auf. Außerdem kündigt der V dem C außerordentlich zum 30.06.2014. Die S sieht jedoch gar nicht ein, schon wieder von einem Mann vor die Tür gesetzt zu werden und weigert sich zu gehen. Ebenso weigert sich C auszuziehen. Er ist sich keiner Schuld bewusst. Er meint, gar nicht untervermietet zu haben, weil er der S den Wohnraum unentgeltlich überlassen hat. Erst am 06.11.2014 räumen S und C die Wohnung aufgrund eines rechtskräftigen Räumungsurteils zugunsten des V.

## **Frage 3:**

**V verlangt nun von S Ersatz der gezogenen Nutzungen und von C die Zahlung einer Nutzungsschädigung. Zu Recht?**

**Wie ist die Rechtslage, wenn S an V bereits Nutzungersatz gezahlt hat?**

Im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses wohnt seit 2003 der D. Zu Beginn des Mietverhältnisses leistete er eine Barkautions in Höhe von 1.200,- € an V.

Aufgrund all der Streitigkeiten mit A, B und C hat V wenig Lust, Vermieter zu sein und kümmert sich lieber ausgiebig um seinen Schrebergarten. Die Verwaltung des Mainzer Mehrfamilienhauses lässt er dabei schleifen, sodass schließlich das Grundstück in die Zwangsverwaltung gerät. Auch das interessiert V wenig, geht er doch völlig in seiner neuen Aufgabe als Rosenzüchter auf. Schließlich wird das gesamte Grundstück mit sämtlichen Sondereigentumsflächen an die W veräußert und diese am 15.01.2015 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Daraufhin fordert der Zwangsverwalter den D und alle anderen Bewohner des Hauses mit Schreiben vom 20.02.2015 unter Übersendung eines vorformulierten Vordrucks eine Einverständniserklärung zur Kautionsübertragung auf, die Weiterreichung der Kautions an die neue Eigentümerin W und der Entlassung des Zwangsverwalters aus der bürgenähnlichen Haftung zuzustimmen. Andernfalls könnte der Kautionsbetrag auch an den D ausbezahlt werden, dann müsste D jedoch eine neue Sicherheit gegenüber der W erbringen. D ist das alles zu kompliziert und er sendet die ausgefüllte und unterschriebene Einverständniserklärung an den Zwangsverwalter zurück. Der Kautionsbetrag wird an die neue Vermieterin W weitergeleitet.

Aufgrund des überraschenden Angebots einer neuen Stelle in Hamburg, kündigte D jedoch zum 01.05.2015 seinen Mietvertrag mit V. Laut Wohnungsübergabeprotokoll kann aufgrund des tadellosen Zustandes der Wohnung die Kautions in voller Höhe erstattet werden. Da jedoch am 18.07.2015 erneut die Zwangsverwaltung des Grundstücks angeordnet wird, weil auch die W mit

der Verwaltung des Mehrfamilienhauses völlig überfordert war, teilt die Hausverwaltung dem D mit Schreiben vom 13.08.2015 mit, dass das Kautionskonto aufgelöst und dem Mietenkonto gutgeschrieben worden sei und dass Auszahlungen wegen der Kontopfändung zu keiner Zeit möglich gewesen wären.

**Frage 4: Kann D die Rückzahlung des Kautionsbetrages von V verlangen?**

*Es ist auf alle aufgeworfenen Probleme des Falles ó gegebenenfalls hilfsutachterlich ó einzugehen.*