AG München, Endurteil v. 13.10.2021 – 417 C 7060/21

Titel:

Wohnraummiete, Wohnung, Untervermietung, Unterkunft, Genehmigung, Mietvertrag, Zustimmung, Pflichtverletzung, Mieter, Anspruch, Herausgabe, Abmahnung, Verletzung, Klage, Mietsache, Anspruch auf Zustimmung, Treu und Glauben, berechtigtes Interesse

Schlagworte:

Wohnraummiete, Wohnung, Untervermietung, Unterkunft, Genehmigung, Mietvertrag, Zustimmung, Pflichtverletzung, Mieter, Anspruch, Herausgabe, Abmahnung, Verletzung, Klage, Mietsache, Anspruch auf Zustimmung, Treu und Glauben, berechtigtes Interesse

Fundstellen:

ZMR 2022, 563

LSK 2021, 55483

Tenor

1. Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, die Wohnung in der …, in … M., 4. OG rechts, Wohnung 10, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad mit Toilette, 1 Kellerabteil und 1 Balkon vollständig zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

2. Der Kläger trägt 2/3, der Beklagte zu 1) 1/3 der gerichtlichen Kosten. Der Beklagte zu 1) trägt 1/3 der außergerichtlichen Kosten des Klägers, im Übrigen tragen der Kläger und der Beklagte zu 1) ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst. Der Kläger trägt zudem die außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 2) und des Beklagten zu 3).

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte zu 1) kann die Vollstreckung der Klägerin hinsichtlich der Ziffer 1 des Tenors durch Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,00 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Hinsichtlich der Ziffer 2 des Tenors kann der jeweilige Vollstreckungsschuldner die Vollstreckung des jeweiligen Vollstreckungsgläubigers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 9.600,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten über den Anspruch auf Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung nach fristloser Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung.

2
Der Beklagte zu 1) schloss unter dem 15.01./21.01.2009 mit der … M., einen Wohnraummietvertrag über eine 3-Zimmer-Wohnung im Anwesen in der … M., 4. Stock rechts, Wohnung 10, ab.

3
Die monatliche Kaltmiete betrug (und beträgt bis heute) EUR 800,00.

4
Mit Zusatzvereinbarung vom 15.01.2009 erklärte die … ihr Einverständnis mit einer teilweisen Untervermietung der Wohnung an Frau … (Ziffer 2. der Zusatzvereinbarung). Der Beklagte zu 1) sollte die Mieträume direkt von den Vormietern … und … übernehmen (Ziffer 1. der Zusatzvereinbarung).

5
Im Übrigen enthält der Mietvertrag hinsichtlich der Gebrauchsüberlassung an Dritte in § 4 Nr. 2 folgende Regelung:

„„Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Es gelten die gesetzlichen Regelungen.“

6
Im April 2009 erwarb die … das Mehrfamilienhaus in der … M., von der ….“

7
Bereits mit Schreiben vom 06.11.2013 kündigte der Hausverwalter des Anwesens … namens und im Auftrag der Klägerin das Mietverhältnis mit dem Beklagten zu 1) außerordentlich fristlos und hilfsweise ordentlich, u.a. mit der Begründung, dass der Beklagte zu 1) die an ihn vermietete Wohnung wiederholt unberechtigt Dritten zur Mitbenutzung bzw. Untervermietung überlassen habe. Tatsächlich hatte die Klägerin damals festgestellt, dass der Beklagte zu 1) die streitgegenständliche Wohnung ohne vorherige Information und Zustimmung der Klägerin jedenfalls in Teilen Dritten zur Mitbenutzung bzw. zur Untermiete überlassen hatte.

8
Mit Schreiben vom 19.11.2013 wies der Beklagte zu 1) mittels Anwaltsschreiben die Kündigung vom 06.11.2013 zurück und teilte in diesem Zusammenhang mit, dass er das rechtswidrige Untermietverhältnis beenden werde. Zugleich forderten die anwaltlichen Vertreter die Klägerin dazu auf, einer Untervermietung der streitgegenständlichen Wohnung an Herrn … zuzustimmen.

9
Mit Schreiben vom 09.01.2014 ihrer Rechtsanwälte forderte die Klägerin den Beklagten zu 1) dazu auf, einige Fragen zur beabsichtigten Untervermietung an Herrn … zu beantworten, um die Voraussetzungen für die Erteilung einer Zustimmung zur Untervermietung zu prüfen. Nachdem eine Reaktion des Beklagten zu 1) auf das Schreiben vom 09.01.2014 ausblieb und die Klägerin erfuhr, dass der Beklagte zu 1) die streitgegenständliche Wohnung tatsächlich an Herrn … untervermietete hatte, mahnte sie den Beklagten zu 1) mit Schreiben vom 28.05.2014 und weiterem Schreiben vom 24.06.2014 ab und forderte ihn dazu auf, eine Gebrauchsüberlassung der Wohnung an Dritte ohne vorherige Zustimmung der Klägerin künftig zu unterlassen.

10
Im Frühjahr 2020 stellte die Klägerin fest, dass die Überlassung der vermieteten Wohnung bzw. Teile davon über die Internetplattformen … und … unter dem Namen „…“ für EUR 45,00 pro Person und Nacht an Touristen angeboten wurde. Einer gewerblichen Gebrauchsüberlassung an Dritte hatte die Klägerin zu keinem Zeitpunkt zugestimmt.

11
Die Klägerin mahnte den Beklagten mit Schreiben vom 01.04.2020 erneut ab und untersagte ihm die weitere unberechtigte teilweise oder vollständige Überlassung der Wohnung an Dritte. Dem Schreiben war eine E-Mail-Nachricht von … beigefügt.

12
Der Beklagte zu 1) vermietete ab dem 15.09.2020 das erste Zimmer links in der streitgegenständlichen Wohnung an den Beklagten zu 3) sowie ein weiteres Zimmer an den Beklagten zu 2) unter.

13
Der Beklagte zu 1) informierte die Klägerin über die erfolgte Untervermietung weder noch holte er eine Erlaubnis ein.

14
Im Winter 2020 stellte die Klägerin fest, dass sich neben dem Klingelschild des Beklagten zu 1) weitere Namen befanden. Daraufhin forderte der Hausverwalter … den Beklagten zu 1) zur Erklärung hierüber auf. Mit E-Mail vom 25.01.2021 übersandte der Beklagte zu 1) Herrn … zwei Anmeldebestätigungen des Beklagten zu 2) und des Beklagten zu 3).

15
Der Beklagte zu 3) kündigte den Untermietvertrag mit Schreiben vom 04.11.2020 zum 28.02.2021, zog am 02.02.2021 aus der streitgegenständlichen Wohnung aus und gab die Schlüssel am 28.02.2021 an den Beklagten zu 1) zurück, da diese eine frühere Rücknahme ablehnte.

16
Der Beklagte zu 2) kündigte seinen Untermietvertrag mit Schreiben vom 01.03.2021 zum 30.05.2021, zog am 20.05.2021 aus der streitgegenständlichen Wohnung aus und gab die Schlüssel am 27.05.2021 an den Beklagten zu 1) zurück, da diese eine frühere Rücknahme ablehnte.

17
Mit Schreiben der Klägerin vom 08.02.2021 kündigte diese das streitgegenständliche Mietverhältnis gegenüber dem Beklagten zu 1) mittels außerordentlicher fristloser und hilfsweise ordentlicher Kündigung wegen wiederholter unberechtigter Gebrauchsüberlassung an Dritte. Einer Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB wurde ausdrücklich widersprochen. Der Beklagte zu 1) wurde ferner dazu aufgefordert, die streitgegenständliche Wohnung bis spätestens 15.03.2021 vollständig zu räumen und im geräumten und vertragsgemäßen Zustand zu übergeben.

18
Mit Schreiben der … Rechtsanwälte vom 11.03.2021 wies der Beklagte zu 1) die Kündigung zurück und forderte die Klägerin dazu auf, ihm eine Untervermietung an Herrn … den Beklagten zu 2) zu gestatten. Über den Namen hinaus machte der Beklagte zu 1) zur Person des Beklagten zu 2) keine Angaben.

19
Die Klägerin forderte die Beklagten zu 2) und 3) vor Klageerhebung nicht zur Räumung und Herausgabe der Wohnung auf.

20
Die Klägerin trägt vor, der Beklagte zu 1) habe unberechtigt die streitgegenständliche Wohnung oder Teile davon ab Juli 2017 zeitweise an Touristen zum Gebrauch überlassen hat. Dies ergebe sich eindeutig aus dem Profil des Beklagten zu 1) auf dem Portal … sowie den dort hinterlegten Kundenbewertungen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird insoweit auf die Anlage LA8 verwiesen.

21
Die Klägerin ist der Auffassung, sie habe gegen den Beklagten zu 1) einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung in der …, in … M., 4. OG rechts, Wohnung 10, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad mit Toilette, 1 Kellerabteil und 1 Balkon aus § 546 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BGB.

22
Das Hauptmietverhältnis mit dem Beklagten zu 1) sei mit Schreiben vom 08.02.2021 wirksam gemäß § 543 Abs. 1 S. 1 BGB außerordentlich fristlos gekündigt worden.

23
Ein wichtiger Grund im Sinne von § 543 Abs. 1 S. 2 BGB liege in der wiederholten Untervermietung der streitgegenständlichen Wohnung ohne vorherige Zustimmung der Klägerin durch den Beklagten zu 1).

24
Die Wohnung sei nicht als „Wohngemeinschaft“ an mehrere Personen vermietet worden, der Beklagte zu 1) habe auch keinen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung eines Teils der streitgegenständlichen Wohnung. Die Genehmigung der Untervermietung in der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag sei ausdrücklich nur für die der damaligen Vermieterin bereits als Mieterin bekannten … erfolgt und gerade nicht als generelle Erlaubnis zur Untervermietung. Dies sei auch dem Beklagten zu 1) bewusst gewesen, da er aktiv versucht habe, die Tatsache der Untervermietung gegenüber der Hausverwaltung zu verheimlichen, in dem er dem Beklagten zu 2) untersagt habe, seinen Namen auf dem Klingelschild anzubringen und diesem den Namen der Hausverwaltung nicht bekannt gab.

25
Der Anspruch auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte setze gemäß § 553 BGB voraus, dass das berechtigte Interesse für eine solche Überlassung nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist. Die Klägerin sei auch zu einer Mietanpassung berechtigt gewesen da ihr insbesondere nicht zuzumuten sei, dass der Mieter aus der Gebrauchsüberlassung einen Gewinn erwirtschaftet.

26
Auch sei eine Gebrauchsüberlassung an Dritte der Klägerin nicht zuzumuten, da der Beklagte zu 1) einzelne Zimmer der streitgegenständlichen Wohnung über Monate, wenn nicht gar Jahre hinweg, ohne Zustimmung und Kenntnis der Klägerin, tage- bzw. nächteweise zum Preis von EUR . 45,00 pro Person und

Nacht an Touristen gewerbsmäßig untervermietet und die Klägerin sodann bewusst mit Unwahrheiten bedient habe, um seine Pflichtverletzungen zu verschleiern. Die Klägerin könne nicht mehr darauf vertrauen, dass der Beklagte zu 1) die Interessen der Klägerin nach Treu und Glauben berücksichtige.

27
Schon aufgrund der nachhaltigen Geringschätzung der vertraglichen Regelungen durch den Beklagten zu 1) und der bewussten Missachtung der Belange des Vermieters sei eine außerordentliche Kündigung gerechtfertigt.

28
Die Klägerin hat mit Klageschrift vom 21.04.2021 gegen die Beklagten zu 1)-3) Klage mit folgendem Antrag erhoben:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Wohnung in der … in … M., 4. OG rechts, Wohnung 10, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad mit Toilette, 1 Kellerabteil und 1 Balkon vollständig zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Die Klage die Klage ist dem Beklagten zu 2) am 29.05.2021 und dem Beklagten zu 3) am 17.06.2021 zugestellt worden.

Mit Schriftsatz vom 21.07.2021 hat die Klägerin die Klagerücknahme gegenüber den Beklagten zu 2) und 3) erklärt und beantragt über die Kosten insoweit gemäß § 269 Abs. 3 Satz 3 ZPO zu entscheiden.

29
Die Klägerin beantragte daher zuletzt:

Der Beklagte zu 1) wird verurteilt, die Wohnung in der … in … M., 4. OG rechts, Wohnung 10, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad mit Toilette, 1 Kellerabteil und 1 Balkon vollständig zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

30
Der Beklagte zu 1 beantragte zuletzt,

die Klage abzuweisen.

31
Der Beklagte zu 1) trägt vor, dass die Anmietung der streitgegenständlichen Wohnung durch den Beklagten von Beginn an unter der Voraussetzung, dass eine Wohngemeinschaft, die dort auch vor dem Abschluss des Mietvertrages bestanden hat, bestehen bleibt. Vermieterseits sei daher die Untervermietung der Wohnung grundsätzlich genehmigt worden. Eine Begründung für die erneute Untervermietung sei daher schlicht nicht notwendig. Auf die Beantwortung von Fragen zur Person eines Untermieters habe die Klägerin kein Recht.

32
Nachdem die Klägerin im Jahr 2014 auf die erfolgte Untervermietung nicht mehr weiter reagierte, durfte der Beklagte davon ausgehen, dass die Klägerin die Untervermietung akzeptiere, da die Vermietung für eine Wohngemeinschaft erfolgte.

33
Der Beklagte zu 1) gibt insoweit an, dass er von einer Einholung einer Genehmigung durch die Klägerin für die Untervermietung an die Beklagten zu 2) und 3) abgesehen habe, da diese ihm im Jahr 2013 die Genehmigung zu einer Untervermietung aus seiner Sicht unberechtigt verweigert habe und der damit gerechnet habe, dass die Genehmigung erneut unberechtigt verweigert werden könnte.

34
Der Beklagte zu 1) trägt weiter vor, dass er eine gewerbliche Vermietung über die Internetplattform … zu keinem Zeitpunkt vorgenommen habe. Er habe zwar dort im Jahr 2017 ein Nutzerkonto angelegt, jedoch lediglich mit dem Ziel, ggf. einen dauerhaften Untermieter zu finden.

35
Die Untervermietung einzelner Zimmer an die Beklagten zu 2) und 3) Stelle schon keine Pflichtverletzung des Beklagten zu 1) dar, da diesem ein grundsätzliches Recht zur Untervermietung zustehe. Vielmehr habe

die Klägerin die berechtigte Untervermietung in der Vergangenheit von Bedingungen abhängig gemacht, auf deren Erfüllung sie keinen Anspruch habe und selbst Einwendungen gegen die Personen der Untermieter nicht erhoben.

36
Das Gericht hat am 04.08.2021 zur Sache verhandelt. Die Parteien haben in der mündlichen Verhandlung der Einverständnis mit dem übergangen schriftliche Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO erklärt. Mit Beschluss vom 04.08.2021 wurde der Zeitpunkt, den Schluss der mündlichen Verhandlung entspricht und bis zu dem Schriftsätze eingereicht werden können auf den 01.10.2021 bestimmt.

37
Zur Ergänzung und Vervollständigung des Tatbestandes wird auf sämtliche zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze samt Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 04.08.2021 vollumfänglich Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

38
Der Klägerin steht gegen den Beklagten zu 1) ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aus § 546 Abs. 1 BGB zu. Die Klage ist zulässig und begründet.

A.

39
Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht München nach §§ 23 Nr. 2a), 711 GVG, § 29 a I ZPO sachlich und örtlich zuständig.

B.

40
Die Klage ist auch begründet:

41
Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gemäß § 546 I BGB zu, da das Mietverhältnis zwischen den Parteien durch die fristlose Kündigung vom 08.02.2021 wirksam beendet wurde.

42
Die erklärte fristlose Kündigung vom 08.02.2021 erweist sich als wirksam, da dem Beklagten zu 1) eine formell ordnungsgemäße Kündigungserklärung zugegangen ist und auch ein wichtiger, zur fristlosen Kündigung berechtigender Grund gemäß § 543 II Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB vorliegt.

I.

43
Die Kündigung ist zunächst formell wirksam, insbesondere sind gemäß § 569 Abs. 4 BGB die zur Kündigung des Mietverhältnisses führenden wichtigen Gründe in dem Kündigungsschreiben angegeben.

II.

44
Der Beklagte zu 1) wurde auch gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB mit Schreiben vom 01.04.2020 wegen der unerlaubten Gebrauchsüberlassung an Dritte abgemahnt.

45
In der Abmahnung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er ohne Zustimmung der Klägerin keine Untervermietung vornehmen dürfe und anderenfalls mit einer fristlosen Kündigung rechnen müsse.

46
Die Abmahnung war auch wirksam, insbesondere lag ihr nach der Überzeugung des Gerichtes eine Pflichtverletzung des Beklagten zu 1) zugrunde.

47

Für die Überzeugungsbildung des Gerichts gelten gemäß § 286 ZPO die folgenden Grundsätze: Eine Tatsache ist erst dann zur Überzeugung des Gerichts bewiesen, wenn das Gericht von der Wahrheit der jeweiligen bestrittenen Tatsache überzeugt ist. Ein bloßes Glauben, Wähnen, Für wahrscheinlich halten berechtigen den Richter hingegen nicht zur Bejahung eines streitigen Tatsachenvortrags, wobei objektive Wahrscheinlichkeitserwägungen allenfalls Grundlage und Hilfsmittel für die Überzeugungsbildung des Richters sein können. Zwingend hinzukommen muss die subjektive persönliche Entscheidung des Richters, ob er die strittige Tatsachenbehauptung als wahr erachtet hat (BGH NJW 2014, 71; Zöller, ZPO, 31. Auflage 2016, § 286 Rn. 18). Andererseits ist mehr als eine subjektive Überzeugung des Richters zum Beweis einer strittigen Tatsachenbehauptung auch nicht erforderlich. Absolute Gewissheit zu verlangen, hieße die Grenze menschlicher Erkenntnisfähigkeit zu ignorieren. Dass die Sachverhaltsfeststellung durch das Abstellen auf ein persönliches Überzeugtseins mit subjektiven Einflüssen belastet wird, ist im Bereich menschlichen Richtens zwangsläufig und unvermeidbar. Der Richter muss sich mit einer persönlichen Gewissheit begnügen, das ist eine Gewissheit, welche den Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen (BGHZ 53, 256 = NJW 1970, 946; BGH NJW 2014, 71; Zöller, ZPO, 31. Auflage 2016, § 286 Rn. 19).

48
Die Abmahnung erfolgte, da die streitgegenständliche Mietwohnung insbesondere über das Portal … zur Vermietung zu touristischen Zwecken angeboten wurde. Eine Genehmigung für derartige gewerbliche Vermietungen wurde seitens der Klägerin unstreitig nicht erteilt.

49
Der Beklagte zu 1) bestreitet sowohl, dass er Vermietungen an Touristen vorgenommen habe, als auch, dass das bei … befindliche Angebot von ihm stamme. Die Angaben, welche der Beklagte zu 1) hierzu in der mündlichen Verhandlung tätigte, sind aus Sicht des Gerichts gänzlich unplausibel und nach der Überzeugung des Gerichtes wahrheitswidrig.

50
Der Beklagte zu 1) gab insbesondere an, dass er über die Seite … lediglich einmal einen festen Untermieter gesucht habe, wieder stamme der Text des Angebots … von ihm noch könne er sich die dort abgegebenen Bewertungen erklären.

51
Diese Angaben sind aus Sicht des Gerichtes offenkundig wahrheitswidrig.

52
Unstreitig zeigen die Lichtbilder des Angebotes … die streitgegenständliche Wohnung. Auch ist die Adresse der streitgegenständlichen Wohnung angegeben.

53
Der aus der Anlage LA8 ersichtliche Text mit dem die Wohnung bei b..com angeboten wurde richtet sich nicht an potentielle dauerhafte Untermieter, sondern an Touristen für die tageweise Anmietung. So werden ausdrücklich die Nähe zu diversen Touristenattraktionen angepriesen wie auch die Sprachkenntnisse des Gastgebers sowie die Möglichkeit gemeinsame Unternehmungen.

54
Soweit der Beklagte zu 1) erklärte, durch die Plattform … würden etwa Bewertungen automatisch erzeugt, ist dies Name Zeugnisgedichtes gänzlich unplausibel. Insbesondere ist nicht ersichtlich, weshalb die Seite … Wohnungen, die tatsächlich nicht an Touristen vermietet werden, mit selbst erstellten Texten für touristische Vermietungen anbieten und mit automatisch generierten Bewertungen versehen sollte.

55
Das Gericht ist darüber hinaus auch davon überzeugt, dass Vermietungen an Touristen tatsächlich stattgefunden haben. Das Angebot der streitgegenständlichen Wohnung als „…“ war am 31.03.2020 mit 13 Kundenbewertungen versehen.

56
Selbst wenn sich einzelne Bewertungen fiktiv durch den Beklagten zu 1) selbst erstellt worden sein könnten, ergibt sich zur Überzeugung des Gerichtes in mindestens einem Fall bereits aus der Bewertung selbst, dass diese durch eine dritte Person erstellt und durch den Beklagten zu 1) entsprechend kommentiert wurden.

57
So bewertet ein Nutzer namens … die Wohnung wie folgt:

„… Wohnung liegt nah am … Bhf, und von da kann man die … Innenstadt gut erreichen.

Das Zimmer war sauber und gut ausgestattet, inkl. einer Kaffeemaschine. Eventuell dürfte ich auch die Küche mitbenutzen, aber leider war ich nur sehr kurz da.

Gut dass man in der Nähe der Wohnung einige kostenlose Parkplätze finden kann. Würde ich gerne wiederkommen.“

58
Unter dieser Bewertung befindet sich folgende „Antwort der Unterkunft“:

„Hallo … immer wieder gerne. Vielen Dank.

LG,"

…

59
Insbesondere die Tatsache, dass der Name des Wohnungsinhabers in der Bewertung mit der deutschen Schreibweise … geschrieben wurde, die Antwort der Unterkunft aber mit der in Deutschland kaum gebräuchlichen Schreibweise des Namens des Beklagten zu 1) „Manoel“unterzeichnet wurde, zeigt aus Sicht des Gerichtes zum einen deutlich, dass der Beklagte zu 1) selbst das entsprechende Angebot bei … verwaltete, zum anderen dass die entsprechende Bewertung von einer 3. Person abgegeben wurde.

60
Angesichts dieser Tatsachen sowie nach Würdigung der völlig unplausiblen und nach Überzeugung des Gerichtes offenkundig wahrheitswidrigen Angaben des Beklagten zu 1) ist das Gericht davon überzeugt, dass der Beklagte zu 1) die streitgegenständliche Wohnung nicht nur zur Anmietung für touristische Zwecke über das Portal … anbot, sondern auch tatsächlich zumindest im Einzelfall tatsächlich entsprechende Vermietungen erfolgen.

61
Dies wird auch nicht durch die der Anlage LA7 beigefügte E-Mail der Firma … erschüttert oder gar widerlegt. Bestätigt wird hier lediglich, dass „die Art der Unterkunft ein Privatzimmer (Homestay) ist, und kein Gewerbetreibende Partnerschaft handelt.“

62
Weiter wird bestätigt, dass für diese Unterkunft keine Geldeinnahmen und Reservierungen seit der Anmeldung bei … vorliegen.

63
Hierdurch wird weder bestätigt, dass der Beklagte zu 1) Zimmer der streitgegenständlichen Wohnung nicht zur Vermietung an Tagestouristen über … angeboten hätte, noch dass Vermietungen an Touristen nicht zustande gekommen wären. Lediglich die Tatsache, dass über das Portal … keine Geldeinnahmen und Reservierungen erfolgten, wird bestätigt. Selbst wenn man dies als zutreffend annimmt, können sich selbstverständlich Touristen, welche entweder über … oder auf andere Weise auf die Unterkunft aufmerksam wurden direkt mit dem Beklagten zu 1) in Kontakt gesetzt und das angebotene Zimmer angemietet haben. Gerichtsbekannt ist die Abgabe einer Bewertung bei … nicht daran gebunden, dass zuvor eine Buchung über die Website … erfolgt sein muss.

64
Die Überzeugung des Gerichtes dahingehend, dass der Beklagte zu 1) die Vermietung von Zimmern seiner Wohnung zu touristischen Zwecken selbst aktiv angeboten und beworben hat und es zumindest in Einzelfällen auch zu entsprechenden Vermietungen kam, wird hierdurch nicht erschüttert.

65
Eine unerlaubte Gebrauchsüberlassung der Wohnung an Tagestouristen wie auch schon das Anbieten der vermieteten Wohnung zu entsprechenden Anmeldungen stellt ohne eine Genehmigung des Vermieters eine Pflichtverletzung des Mietvertrages dar und rechtfertigte somit ohne weiteres die ergangene Abmahnung.

III.

66
Der Kläger war zudem zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 II Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB auch berechtigt, da der Beklagte die Rechte des Vermieters in erheblichen Maße verletzte, indem er die Mietsache unbefugt einem Dritten überließ.

67
Voraussetzung für eine fristlose Kündigung nach dieser Vorschrift ist einerseits eine unbefugte Gebrauchsüberlassung als vertragswidrige Handlung des Mieters und eine dadurch bedingte erhebliche Rechtsverletzung als Handlungserfolg.

68
1. Eine unbefugte Gebrauchsüberlassung liegt in der unstreitigen Untervermietung von 2 Zimmern in der streitgegenständlichen Wohnung an die Beklagten zu 2) und 3) ab dem 15.09.2020.

69
Dem Beklagten zu 1) war durch die Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 15.01.2009 auch keine generelle Untermieterlaubnis erteilt worden. In der Zusatzvereinbarung wurde festgehalten, dass der Vermieter damit einverstanden ist, dass Frau … künftig als Untermieterin des Beklagten zu 1) einen Teil der Wohnung bewohnen wird. Unstreitig bewohnte … die Wohnung bereits zuvor als Mieterin. Die getroffene Zusatzvereinbarung bezog sich bereits nach dem Wortlaut aber auch nach den weiteren getroffenen speziellen Regelungen ausschließlich auf die Genehmigung der konkreten Untervermietung an die der Vermieterin bekannte …. Im Mietvertrag selbst ist unter § 4 Ziffer 2 ausdrücklich geregelt, dass eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen darf.

70
Im Verhältnis dazu stellt bereits nach dem Wortlaut der Zusatzvereinbarung diese lediglich die Erklärung der Einwilligung der Vermieterin zu der konkreten Untervermietung, nicht aber eine generelle und unbegrenzte Untervermieterlaubnis dar.

71
Unabhängig von der Frage, ob die Erlaubnis zur Untervermietung durch die Klägerin aufgrund der bereits anfänglichen Vermietung an 2 Personen auch in der Folge grundsätzlich zu erteilen war, bedurfte der Beklagte zu 1) daher jedenfalls für jede neue Untervermietung einer Einwilligung der Klägerin.

72
Die Gebrauchsüberlassung erfolgte vorliegend aber unstreitig unbefugt, da um eine Erlaubnis des Vermieters gemäß § 540 BGB vor Ausspruch der fristlosen Kündigung weder nachgesucht noch diese erteilt wurde.

73
2. a) Die unbefugte Gebrauchsüberlassung an die Beklagten zu 2) und 3) verletzte vorliegend die Rechte der Vermieterin auch in erheblichem Maße.

74
Zwar fehlt es regelmäßig an einer erheblichen Verletzung der Rechte des Vermieters, wenn der Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter auf Erteilung der Untermieterlaubnis hat. Ein solcher Anspruch aus § 553 Abs. 1 BGB besteht grundsätzlich, wenn ein berechtigtes Interesse zur Überlassung des Wohnraums an einen Dritten besteht und in der Person des Dritten kein wichtiger Grund zur Verweigerung der Gebrauchsüberlassung vorliegt (§ 553 Abs. 1 Satz 2 BGB).

75
Ein berechtigtes Interesse an der dauerhaften Untervermietung an einen weiteren Mieter ist vorliegend aus Sicht des Gerichts durchaus gegeben. Der Beklagte zu 1) mietete die Wohnung von Anfang an gemeinsam mit einer bei Abschluss des Mietverhältnisses genehmigten Untermieterin an und verwirklichte insoweit mit Genehmigung und Billigung der damaligen Vermieterin das Zusammenleben in einer Art Zweier-Wohngemeinschaft. Bei Auszug der ursprünglichen Untermieterin besteht somit aus Sicht des Gerichtes ein berechtigtes Interesse des Mieters, wieder einen weiteren Mieter in die Wohnung mit aufzunehmen und somit das bereits ursprünglich beabsichtigte Wohn- und Finanzierungsmodell fortzuführen.

76
Ein berechtigtes Interesse des Beklagten zu 1) daran, noch ein weiteres Zimmer in der Wohnung unterzuvermieten, demnach eine Dreier-WG zu gründen, ist dagegen weder ersichtlich noch vorgetragen. Angesichts der erhöhten Abnutzung der Wohnung durch das Bewohnen von 3 Personen besteht auch selbstverständlich ein erhebliches Interesse des Vermieters, von dieser Nutzung einerseits Kenntnis zu erlangen und die Berechtigung einer solchen Erweiterung der WG auch prüfen und gegebenenfalls von der Erhebung eines Untermietzuschlages abhängig zu machen (vgl. § 553 Abs. 2 BGB). Nach Auffassung des Gerichtes kann der Vermieter insoweit auch verlangen, dass ihm der Untermietvertrag vorgelegt bzw. der Untermietzins bekannt gegeben wird, da es gerade bei vergleichsweise günstig vermieteten Wohnraum dem Vermieter nicht zuzumuten ist, dass der Hauptmieter durch die Untervermietung mehrerer Räume letztlich auf Kosten einer erhöhten Abnutzung der Wohnung selbst einen Gewinn erzielt (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Auflage, § 553 Rz. 16 a.E., 20).

77
Weiter dürfen auch keine Gründe in der Person des Untermieters der Zustimmung durch den Vermieter entgegenstehen.

78
Der Mieter muss den Dritten daher nicht nur namentlich benennen, sondern auch über die berufliche oder sonstige Tätigkeit des Dritten Auskunft geben (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Auflage, § 553 Rz. 16).

79
Soweit der Beklagten zu 1) insoweit die Auffassung vertritt, die Klagepartei habe keinen Anspruch auf die im Schriftsatz vom 09.01.2014 aufgeworfenen Fragen zu der damaligen Untervermietung an den Untermieter … ist dies nicht nachvollziehbar.

80
Jedenfalls ein Anspruch des Beklagten zu 1) auf Untervermietung einzelner Zimmer an gleich 2 weitere Untermieter ist nicht ersichtlich, ein berechtigtes Interesse hieran wieder vorgetragen noch erkennbar.

81
b) Selbst wenn man vorliegend aber von einem Anspruch des Beklagten zu 1) auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung nach § 553 Abs. 1 BGB an die Beklagten zu 2) und 3) ausginge, änderte dies im vorliegenden Fall nichts an der erheblichen Verletzung der Rechte des Vermieters.

82
Die erhebliche Verletzung der Rechte des Vermieters ist im Rahmen einer Abwägung vorliegend nämlich bereits deswegen zu bejahen, da der Beklagte zu 2) sich durch die Untervermietung an die Beklagten zu 2) und 3) bewusst über den Willen des Vermieters hinweggesetzt hat. Bei einer bewussten Missachtung des Vermieterwillens ist grundsätzlich von einer Erheblichkeit der Vertragsverletzung auszugehen (OLG Hamm, WuM 1997, 364). Der Beklagte zu 1) hatte bereits im Jahr 2014 eine fristlose Kündigung wegen einer der Vermieterin ebenfalls nicht angezeigten und durch diese nicht genehmigten Untervermietung erhalten. Auch wenn die Klägerin die fristlose Kündigung zum damaligen Zeitpunkt nicht weiter verfolgte, wurde dem Beklagten zu 1) jedenfalls durch die Abmahnung vom 01.04.2020 wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung an touristische Gäste, in der auch noch mal ausdrücklich auf das Verbot einer Untervermietung ohne vorheriger Zustimmung der Klägerin hingewiesen wurde, deutlich vor Augen geführt, dass die Klägerin eine Untervermietung ohne vorherige Genehmigung nicht dulden wird.

83
Nichtsdestotrotz vermietete der Beklagte zu 1) nicht einmal ein halbes Jahr später erneut, diesmal sogar zwei Zimmer seiner Wohnung unter, ohne die Klägerin hiervon zu informieren und zu versuchen, von ihr eine Zustimmung zu erlangen. Der Beklagte zu 1) gab im Rahmen seiner persönlichen Anhörung sogar an, dass er die Klägerin von der Untervermietung nicht unterrichtet habe, da er davon ausging eine Genehmigung nicht zu erhalten. Er setzte sich somit bewusst über den Willen der Klägerin hinweg statt mit dieser die Möglichkeit einer Genehmigung, gegebenenfalls unter Anpassung der Miete zu verhandeln und gegebenenfalls den Rechtsweg zum Erhalt einer Zustimmung zu begehen. Dieses bewusste Hinwegsetzen über den Vermieterwillen wiegt auch besonders schwer, da der Beklagte zu 1) Zimmer der Wohnung zuvor ebenfalls unter völliger Negierung des Willens und der Interessen der Vermieterin an touristische

Feriengäste vermietete bzw. zu vermieten versuchte. Soweit der Beklagte zu 1) ausführt, dass er nach der aus seiner Sicht unberechtigten Verweigerung der Untermieterlaubnis durch die Klägerin im Jahr 2013 bzw. des damit für ihn verbundenen Aufwandes eine erneute Anfrage scheute, vermag dies nichts an der erheblichen Verletzung der Rechte der Klägerin ändern. Der erhebliche Aufwand für den Beklagten zu 1) entstand nämlich auch zum damaligen Zeitpunkt bereits nicht zuletzt deswegen, weil er auch damals unstreitig die notwendige Genehmigung zur Untervermietung nicht einholte und die im Schriftsatz vom 09.01.2014 (Anlage LA4) an ihn gestellten Fragen zu Untervermietung, die aus Sicht des Gerichts allesamt berechtigt waren schlichtweg ignorierte.

84
In dem bewussten Hinwegsetzen des Beklagten zu 1) über den Willen und das Interesse der Vermieterin wäre eine erhebliche Verletzung der Rechte der Klägerin daher selbst dann zu sehen, wenn der Beklagte zu 1) im Einzelfall einen Anspruch auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung im konkreten Fall gehabt hätte.

85
Das wiederholte Verhalten des Beklagten zu 1) erschüttert insbesondere das Vertrauen der Klägerin in die Redlichkeit des Beklagten zu 1) in Bezug auf die Erfüllung seiner Vertragspflichten erheblich. Selbst wenn man berücksichtigt, dass das Mietverhältnis schon mehr als 12 Jahre andauert und der Beklagte zu 1) bei Fehlen persönlicher Hinderungsgründe ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hinsichtlich einer Untervermietung an einen Untermieter gehabt hätte, ändert dies nichts daran, dass das Verhalten des Beklagten vorliegend eine erhebliche, das im Rahmen eines Dauerschuldverhältnis erforderliche Vertrauen zerstörende Verletzung der Rechte der Klägerin darstellt, dass aus Sicht des Gerichts zur fristlosen Kündigung berechtigt.

86
Die fristlose Kündigung vom 08.02.2021 hat das Mietverhältnis daher beendet. Der Klägerin steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Herausgabe der Mietsache aus § 546 Abs. 1 BGB zu.

III.

87
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 I, 269 Abs. 3 Satz 3 ZPO.

88
Soweit die Klage gegen die Beklagten zu 2) und 3) zurückgenommen wurde hat die Klägerin die Kosten des Verfahrens zu tragen. Hinsichtlich des Beklagten zu 3) ergibt sich der schon daraus, dass der Beklagte zu 3) bereits vor Anhängigkeit der Klage aus der Wohnung ausgezogen war und die Klage somit von Anfang an unbegründet war. Hinsichtlich des Beklagten zu 2) ergibt sich dies aus dem Rechtsgedanken des § 93 ZPO, daher der Beklagte zu 2) unstreitig vorgerichtliche nicht zur Räumung und Herausgabe der Wohnung aufgefordert wurde und somit keine Veranlassung zur Klageerhebung gegeben hat.

89
Die Verteilung der gerichtlichen Kosten und der außergerichtlichen Kosten des Klägers beruhen auf der Baumbachschen Formel.

IV.

90
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO.

V.

91
Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus der Jahresnettokaltmiete (§ 41 Abs. 1 und 2 GKG).