



Fall 8: *Raus hier*

Themenkreis: *Mietrecht: Kündigung; unberechtigte Untervermietung*

Victor Vielreich (V) ist stolzer Eigentümer eines Wohnhauses aus der Jahrhundertwende mit mehreren Wohnungen im luxuriösen Münchener Süden. Zum 01. Januar 2017 vermietet er zwei Drei-Zimmer-Wohnungen für jeweils € 900,-- monatlich, was der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht, auf drei Jahre befristet an den Rechtsreferendar *Martin Mangel (M)*. Die in einem Schreibwarenladen von V erworbenen, handelsüblichen Mietverträge bestehen aus fünf losen Blättern, die zwar inhaltlich fortlaufend bedruckt und auch nummeriert, aber nicht zusammengeheftet sind. In einem der beiden Mietverträge vereinbaren die Parteien u.a., dass M berechtigt ist, in dieser Wohnung das Büro seiner nebenberuflich mit mäßigem Erfolg betriebenen Werbeagentur zu eröffnen. Hierfür wird V die Errichtung einer Außentreppe zu dieser Wohnung sowie einen Wanddurchbruch innerhalb der Wohnung noch vor deren Überlassung veranlassen.

Noch im November 2016 weist V den M schriftlich darauf hin, dass dem Umbau der für das Büro vorgesehenen Wohnung zu Vs Bedauern öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere der Denkmalschutz, entgegenstünden. Dennoch sei die Wohnlage hervorragend. M zieht zwar zum 01.01.2017 in die zweite gemietete Wohnung ein, lehnt aber die Übernahme der ursprünglich als Büro vorgesehenen Wohnung gegenüber V am 15.02.2017 endgültig ab. Zudem war M gezwungen, sein Büro in seiner bisherigen Wohnung bis zum 28.02.2017 fortzuführen, da er erst zum 01.03.2017 einen anderen geeigneten Büroraum fand. Am 15.02.2017 teilte M dem V daher auch mit, dass ihm für die Suche des Ersatzbüros Kosten i.H.v. € 500,-- entstanden seien. Zudem habe er Teile der schon im Hinblick auf die neue Wohnung erworbenen und nunmehr nicht verwendbaren exklusiven Büromöbel mit einem Verlust von € 7.000,-- weiterveräußern müssen. Diesen Schaden habe V ihm auf jeden Fall zu ersetzen. V macht zutreffend geltend, dass die Werbeagentur des M in den vergangenen zwei Jahren keinen Gewinn abgeworfen habe und nicht ersichtlich sei, dass er überhaupt jemals die Kosten der Wohnung und der Büroeinrichtung hätte erwirtschaften können.

Angesichts wirtschaftlicher Rückschläge sieht sich V im Juli 2017 gezwungen, eine Umschichtung seines Kapitals vorzunehmen, und veräußert das Wohnhaus im Münchener Süden an *Erhardt Eigen (E)*. E zeigt Anfang August 2017 die erfolgte Veräußerung den Mietern, so auch dem M, schriftlich an. An M fügt er ein Schreiben hinzu, in dem er den M daraufhin weist, von V informiert worden zu sein, dass M Zimmer seiner Wohnung ohne die erforderliche Zustimmung des V mehrfach untervermietet habe. Er fordere M daher auf, die Wohnung oder Teile davon nur nach vorheriger Genehmigung durch ihn, E, an Dritte zu überlassen.

M glaubte sich dennoch in bruchstückhafter Erinnerung an sein Jurastudium stets zur Untervermietung berechtigt und überlässt ab dem 01.10.2017 einen der Räume gegen eine Miete von € 450,-- an *Siegfried Sorglos (S)*. Zudem nimmt er ab dem 15.10.2017 seine Lebensgefährtin *Fiona Flott (F)* in die Wohnung auf. Als E hiervon erfährt, fordert er den M nochmals unter Kündigungsandrohung auf, die Untervermietung zu unterlassen. Da M diesem nicht nachkommt, kündigt E mit einem bei M am 21.03.2018 zugegangenen Schreiben fristlos wegen „wiederholter vertragswidriger Untervermietung“. E verlangt in dem Schreiben die sofortige Räumung der Wohnung bis zum 31.03.2018

sowie Zahlung von € 2.700,--, die M von S als Miete erhalten habe. Zudem widerspreche er schon jetzt einer Fortsetzung des Mietverhältnisses.

M stellt daraufhin die Zahlung der Miete an E zum 01.04.2018 ein, bewegt S zur Gründung einer Wohngemeinschaft in einer anderen Wohnung zum 15.04.2018 und zieht schließlich am 31.05.2018 mit F aus der Wohnung aus. E verlangt daher auch für die Monate April und Mai 2018 die vereinbarte Miete von M. Zudem macht E zutreffend geltend, dass er einen potentiellen Nachmieter wegen der nicht rechtzeitigen Räumung hat abweisen müssen. Von diesem hätte E die nunmehr ortsübliche Miete in Höhe von € 950,-- verlangen können. M glaubt sich nicht zur Zahlung an E verpflichtet.

Bearbeitervermerk:

Die folgenden Fragen sind in der angegebenen Reihenfolge zu beantworten.

1. *Kann M von V Zahlung von € 7.500,-- verlangen?*
2. *Konnte E von M die Herausgabe der Wohnung zum 01.04.2018 verlangen?*
3. *Kann E von M Zahlung von € 2.700,-- verlangen?*
4. *Hat E gegen M Ansprüche auf Zahlung aufgrund der Herausgabe der Wohnung erst am 31.05.2018?*