

Haus & Grund Worms informiert zum Thema:

MietR: Erlaubnis zur Untervermietung prüfen

14.010

Schadensersatzpflicht des Vermieters bei pflichtwidrig verweigerter Erlaubnis zur Untervermietung

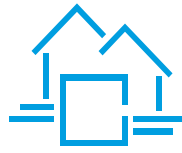
Der Bundesgerichtshof [vgl. Urteil vom 11. Juni 2014, Aktenzeichen VIII ZR 349/13] hat entschieden, dass die zu Unrecht verweigerter Erlaubnis, einen Teil der angemieteten Wohnung untervermieten zu können, einen Schadensersatzanspruch eines Mieters auslösen kann.

Sachverhalt: Die Kläger sind seit 2001 Mieter einer Dreizimmerwohnung der Beklagten in Hamburg. Sie halten sich seit 15. November 2010 in Kanada auf, weil der Kläger zu 2) zum 1. Januar 2011 eine befristete mehrjährige Arbeitstätigkeit in Ottawa aufgenommen hat. Mit Schreiben vom 19. August 2010 unterrichteten sie die Hausverwaltung der Beklagten von ihrer Absicht, die Wohnung – mit Ausnahme eines von ihnen weiter genutzten Zimmers – ab dem 15. November 2010 voraussichtlich für zwei Jahre an eine namentlich benannte Interessentin unterzuvermieten, weil sie sich in dieser Zeit aus beruflichen Gründen regelmäßig im Ausland aufhalten würden. Die Beklagte verweigerte die Zustimmung zur Untervermietung. Mit rechtskräftigem Urteil des Amtsgerichts vom 4. Oktober 2011 wurde sie verurteilt, die Untervermietung der beiden vorderen Zimmer der Wohnung bis zum 31. Dezember 2012 an die von den Klägern benannte Interessentin zu gestatten.

Im vorliegenden Verfahren nehmen die Kläger die Beklagte auf Zahlung entgangener Untermiete im Zeitraum vom 15. November 2010 bis 30. Oktober 2011 in Höhe von insgesamt € 7.475,00 nebst Zinsen in Anspruch.

Gründe: Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass dem Mieter nach § 553 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung der zwei vorderen Zimmer der Mietwohnung an die Untermietinteressentin zustand. Indem die Beklagte die Zustimmung zur Untervermietung verweigert hat, hat sie schuldhaft eine mietvertragliche Pflicht verletzt und ist zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens (Mietausfalls) verpflichtet.

Der Wunsch, im Hinblick auf die (befristete) Arbeitstätigkeit im Ausland von berufsbedingt entstehenden Reise- und Wohnungskosten entlastet zu werden, stellt ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung eines Teils der Wohnung dar. Dem Anspruch auf Gestattung der Untervermietung stand auch nicht entgegen, dass die Mieter nur ein Zimmer der Dreizimmerwohnung von der Untervermietung ausnahmen und auch dieses während ihres Auslandsaufenthalts nur gelegentlich zu Übernachtungszwecken nutzen wollten. § 553 Abs. 1 BGB stellt weder quantitative Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch qualitative Anforderungen bezüglich seiner weiteren Nutzung durch den Mieter auf. Von einer "Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte" im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Hierfür genügt es, wenn er ein Zimmer einer größe-



ren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder es gelegentlich zu Übernachtungszwecken zu nutzen.

Die Vermieterin kann sich hinsichtlich der verweigerten Zustimmung zur Untervermietung nicht auf einen unverschuldeten Rechtsirrtum berufen. Auch wenn diese Frage bislang noch nicht Gegenstand einer höchstrichterlichen Entscheidung gewesen ist, entlastet dieses die Vermieterin nicht von ihrer rechtlichen Fehleinschätzung. Das Risiko einer Fehleinschätzung kann nicht den Mietern zuweisen werden.

• **§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte**

(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Fazit: Der Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung hängt von **drei** Voraussetzungen ab, nämlich:

- ① **Berechtigtes Interesse des Mieters an Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritten**
zu bejahen wenn ● Mieter Wohnkosten reduzieren will, ● Bildung einer auf Dauer angelegten Wohngemeinschaft, ● Aufnahme von Personen aus Kriegsgebieten, ● Arbeitslosigkeit, ● Auflösung eheähnlichen Gemeinschaft, ● Aufnahme von Geschwistern, ● um Schwierigkeiten des Alleinlebens zu begegnen, ● Aufnahme eines Ausländers zur Eingewöhnung, ● zur Minimierung des Einbruchrisikos bei Abwesenheit,
- ② **Interesse nach Abschluss des Mietvertrages entstanden**
● maßgeblich ist der Zeitpunkt des Abschluss des Mietvertrages, ● bestand der Grund bereits vor Abschluss des Mietvertrages, ist der Anspruch unbegründet
- ③ **kein überwiegendes Interesse des Vermieters gegen die Gebrauchsüberlassung**
zu bejahen wenn ● in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, ● bei Überbelegung der Wohnung, ● wenn das Mietverhältnis bald endet. ● Solvenz des Dritten spielt keine Rolle.