

## **Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung von Wohnraum**

*Der Anspruch des Wohnungsmieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung setzt nicht voraus, dass der Mieter in der Wohnung seinen Lebensmittelpunkt hat.*

In einer vor kurzem veröffentlichten Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH)<sup>1</sup> nahm dieser zur Erlaubnis der Untervermietung Stellung. Während nach § 553 Abs. 1 BGB<sup>2</sup> der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis unter bestimmten Voraussetzungen hat, regelt § 540 I BGB<sup>3</sup> eher den Ausschluss der Untervermietung. Im vorliegenden Fall wird dieses Spannungsverhältnis aufgelöst.

### **DER SACHVERHALT<sup>4</sup>**

Die Kläger sind Mieter einer ca. 115 m<sup>2</sup> großen Wohnung, die aus drei einhalb Zimmern besteht. Mit ihrer Klage gegen den Vermieter begehren die Mieter die Zustimmung des Beklagten zur Untervermietung zweier Zimmer der Wohnung. Die Mieter begründen ihren Anspruch damit, dass sie in anderen Städten arbeiten würden und dort Wohnungen angemietet hätten.

### **DIE ENTSCHEIDUNGEN DER INSTANZENGERICHTE**

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg<sup>5</sup> hat die Klage abgewiesen.

Das Landgericht Berlin<sup>6</sup> hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Zwar bejahte das Landgericht ein berechtigtes Interesse der Mieter auf die Erteilung der Erlaubnis, doch sei dies mit § 540 Abs. 1 BGB nicht zu vereinbaren, wonach grundsätzlich gerade keine Untervermietung möglich sein soll. Im Einzelnen führte das Landgericht Folgendes aus. Den Klägern stehe kein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung gemäß § 553 Abs. 1 BGB zu, weil ihr Lebensmittelpunkt nicht mehr in Berlin sei. Zwar enthalte § 553 Abs. 1 BGB kein Tatbestandsmerkmal des „Lebensmittelpunktes“; dieser Umstand sei

jedoch im Rahmen der Prüfung des „berechtigten Interesses“ mit heranzuziehen. Das Landgericht zitierte die Rechtsprechung des BGH und meinte, dass als ein berechtigtes Interesse jedes, auch höchstpersönliches, Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen sei, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang stehe. Danach hätten die Kläger an sich ein berechtigtes Interesse, weil das Vorhalten mehrerer Wohnsitze zu zusätzlichen Kosten führe, die durch die Untervermietung reduziert würden. Dieses an sich bestehende rechtliche Interesse sei jedoch nicht mit § 540 Abs. 1 BGB zu vereinbaren. Nach § 540 Abs. 1 BGB soll grundsätzlich keine Untervermietung möglich sein. Es sei nicht Sinn der Regelung, dass der Gesichtspunkt des gemeinsamen Wohnens völlig in den Hintergrund gedrängt werde. Mithin bedürfe es einer Abgrenzung für die Fälle, in denen zwar eine Wohnung aufrecht erhalten werde, diese Bedingung aber auch für andere Wohnungen des Mieters zutreffe. Das Abgrenzungsmerkmal des Lebensmittelpunktes sei sachgerecht. Dem gegenüber könne nicht angeführt werden, dass in der heutigen Zeit das Vorhalten mehrerer Wohnungen im Interesse des Mieters sei. Dem habe der Gesetzgeber im Rahmen der Kündigungsregelungen Rechnung getragen<sup>7</sup>, so dass für den Mieter nur dieser Weg offen stehe.

### **DIE ENTSCHEIDUNG DES BGH**

Der BGH hat das Berufungsurteil – das Urteil des Landgerichts Berlin – aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück verwiesen. Der BGH vertrat die Auffassung, dass das Berufungsgericht zu Unrecht meinen würde, dem Anspruch der Kläger auf Erteilung der Untermieterlaubnis gemäß § 553 Abs. 1 BGB stehe entgegen, dass sie ihren Lebensmittelpunkt nicht mehr in Berlin hätten. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Untermieterlaubnis seien erfüllt.

### **DIE BEGRÜNDUNG DES BGH**

Der BGH führte Folgendes aus. Gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB könne der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums unterzuvermieten, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse hieran entstünde. Dies gelte nach Satz 2 der Vorschrift nicht, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegen würde. Dies sei z. B. dann anzunehmen, wenn der Wohnraum übermäßig belegt werden würde oder wenn dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zuzumuten sei. Der BGH führte weiter aus, dass es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht bereits dann an einem berechtigten Interesse des Mieters fehle, wenn er Wohnraum untervermieten wolle, in dem er nicht seinen Lebensmittelpunkt habe. Da sich die Kläger aus beruflichen Gründen überwiegend in anderen Städten aufhalten würden, sei der Wunsch nach einer Entlastung von den Reise- und Wohnungskosten als berechtigtes Interesse zur Untervermietung eines Teils der Wohnung anzusehen. Dem stünde auch nicht die Vorschrift des § 540 Abs. 1 BGB entgegen, da die Mieter in der Wohnung nicht mehr ihren Lebensmittelpunkt hätten. Sowohl mit der Systematik und dem Zweck der Regelung in § 553 Abs. 1 BGB sei dies nicht vereinbar. Für den Bereich der Wohnraummiete gewähre § 553 Abs. 1 BGB dem Mieter jedoch einen Anspruch auf Erteilung der Untervermietung. Die Voraussetzungen dieser Bestimmungen seien unter Berücksichtigung des mieterschützenden Zwecks der Regelung auszulegen. Das Mietverhältnis solle gerade auch dann aufrecht erhalten werden, wenn der Mieter den Wohnraum teilweise einem anderen zum Gebrauch überlassen möchte. Aus dem Zweck der Vorschrift folgt jedoch gerade nicht, dass der Mieter nur dann einen Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis habe, wenn er beabsichtigt, mit dem Untermieter zusammen zu leben. In Hinblick auf die Mobilität und Flexibilität in der heutigen Gesellschaft sei es gelegentlich erforderlich, an einer anderen Arbeitsstelle eine weitere Wohnung zur begründen. Es würde dem Zweck der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB zuwider laufen, wenn nur in derjenigen Wohnung, in der der Mieter (zur Zeit) sein Lebensmittelpunkt habe, einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung bestünde.

## FAZIT

Diese Entscheidung erweitert den Mieterschutz ganz erheblich. Der Anspruch auf Untervermietung besteht nunmehr auch dann, wenn die Mieter nicht mehr ihren Lebensmittelpunkt in der gemieteten Wohnung haben.

<b>Der Autor</b>
Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig ist als Rechtsanwalt und Notar in Berlin tätig. Der Tätigkeitsschwerpunkt im Anwaltsbereich liegt im Mietrecht und zivilen Baurecht.
<a href="http://www.dr-ehrenkoenig.de">www.dr-ehrenkoenig.de</a>

Zeichen (mit Leerzeichen): 8.681

<sup>1</sup> BGH, Urteil vom 23.11.2005 (AZ: VIII ZR 4/05).

<sup>2</sup> § 553 BGB lautet:

### **§ 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.

<sup>3</sup> § 540 BGB lautet:

### **§ 540**

#### **Gebrauchsüberlassung an Dritte**

(1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

<sup>4</sup> Der Sachverhalt wird leicht vereinfacht dargestellt.

<sup>5</sup> Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg (AZ: 20 C 29/04).

<sup>6</sup> Landgericht Berlin (AZ: 65 S 303/04), veröffentlicht in GE 2005, 126 f.

<sup>7</sup> Durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz wurden die Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter nunmehr in § 573 c BGB unterschiedlich geregelt.

§ 573 c BGB lautet:

### **§ 573c**

#### **Fristen der ordentlichen Kündigung**

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.