

Update Gebrauchsüberlassung

Dr. Werner Hinz

I. Einleitung

II. Berechtigtes Interesse

- 1. Kosten der doppelten Haushaltsführung*
- 2. Haupt- und Nebenwohnsitz*
- 3. Sozialpolitische Aspekte*

III. Teil des Wohnraums

- 1. Restgewahrsam des Mieters*
- 2. Beispiele*

IV. Nach Abschluss des Mietvertrags

- 1. Latentes Gebrauchsüberlassungsinteresse*
- 2. Überlegungen für die Beratungspraxis*
- 3. Exkurs: Einkommensverhältnisse des Mieters*

V. Informationspflichten

- 1. Personalien*
- 2. Wirtschaftlichen Verhältnisse*
- 3. Untermietvertrag*
- 4. Überlassungsinteresse*

VI. Mietpreisbremse

- 1. Auswirkungen im Untermietverhältnis*
- 2. Informationspflicht des Mieters*

VII. Untermietzuschlag

- 1. Konzeption*
- 2. Zumutbarkeitskriterium*

VIII. Humanitäre Belange

- 1. Gebrauchsüberlassung*
- 2. Besuch*

IX. Wohngemeinschaften

1. Ausgangslage
2. Aktuelle BGH-Entscheidung
3. Konsequenzen
4. Vertragsgestaltung

X. Schlussbemerkung

I. Einleitung

Gem. § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Die Überlassung der Räume an andere Personen gehört somit nicht zum vertragsgemäßen Mietgebrauch. Von diesem Grundsatz enthält § 553 BGB für die Wohnraummiete allerdings eine weitreichende Ausnahme¹. Danach kann der Mieter, sofern er nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse daran hat, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen – § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB. Intention dieses weitreichenden Erlaubnisanspruchs ist der Bestandsschutz des Mietverhältnisses. Sehr pointiert bringt dies der für Wohnraummietsachen zuständige VIII. Zivilsenat des BGH in dem Urteil vom 16.6.2014 zum Ausdruck: „Der Zweck des § 553 Abs. 1 BGB besteht darin, dem Mieter die Wohnung, an der er festhalten will, zu erhalten“².

Voraussetzung des Erlaubnisanspruchs gem. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ist somit

- ein berechtigtes Gebrauchsüberlassungsinteresse,
- die beabsichtigte Überlassung lediglich eines Teils des Wohnraums und schließlich
- die Entstehung dieses Interesses erst nach Abschluss des Mietvertrags.

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, will der Mieter gleichwohl untervermieten – sei es die gesamte Wohnung, sei es ohne ein berechtigtes Interesse –, so gewährt ihm § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB bei Versagung der Drittüberlassungserlaubnis ein außerordentliches Kündigungsrecht – allerdings mit gesetzlicher Frist, die gem. § 573d Abs. 2 BGB drei Monate beträgt. Bei der Wohnraummiete verschafft das Sonderkündigungsrecht des § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Mieter meistens aber keine Vorteile, da auch die ordentliche Kündigungsfrist nach § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB lediglich drei Monate beträgt. Nur wenn die Parteien einen

¹ S. dazu bereits Hinz, NZM 2019, 649, 650.

² BGH, WuM 2014, 489, 492 (Rn. 25).

Zeitmietvertrag nach § 575 BGB oder einen wechselseitigen Kündigungsausschluss vereinbart haben, erlaubt das Sonderkündigungsrecht dem Mieter eine vorzeitige Lösung aus dem Vertragsverhältnis.

Im Folgenden sollen einige aktuelle Entscheidungen und praxisrelevante Fallgestaltungen zur Gebrauchsüberlassung der Mietwohnung in den Blick genommen werden.

II. Berechtigtes Interesse

Mit den Grenzen eines berechtigten Interesses zur Untervermietung aus wirtschaftlichen Gründen hat sich die 67. Zivilkammer (ZK) des Landgerichts Berlin in einem Urteil vom 17.3.2022³ befasst. Dabei hat sie gegen ihre Entscheidung die Revision zugelassen; diese läuft beim BGH unter dem Az. VIII ZR 88/22. Der zugrundeliegende Sachverhalt stellt sich vereinfacht wie folgt dar.

Fall 1

Mieter M mietet von Vermieter V eine Stadtwohnung. Jahre später mietet er am Stadtrand eine Doppelhaushälfte, in die er mit seiner Familie einzieht. Die Stadtwohnung nutzt er sporadisch weiter, insbesondere zur Übernachtung unter der Woche sowie für Treffen mit seinem Sohn.

Sodann beantragt M die Erlaubnis zur teilweisen Untervermietung der Stadtwohnung, um mit den Einnahmen die Kosten beider Wohnungen zu reduzieren.

1. Kosten der doppelten Haushaltsführung

Im Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung geht die Kammer davon aus, dass ein berechtigtes Interesse des Mieters i.S.d. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht, wenn dieser vernünftige Gründe benennen kann, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen⁴. Dazu genüge jedes Interesse von nicht ganz unerheblichem Gewicht, das mit geltender Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht. Da § 553 Abs. 1 BGB nach seinem Gesetzeszweck allein dem Bestandsschutz diene, könne ein anerkanntes Interesse auch darin liegen, die Kosten einer doppelten Haushaltsführung zu senken⁵. Hier komme es jedoch auf die Umstände des Einzelfalls an. Denn anderenfalls hätte jeder Wohnraummieter bei jeder nachteiligen Veränderung berechtigtes Interesse zu Drittüberlassung. Eine dergestalt uferlose Anwendung des § 553 Abs. 1 BGB liefe auf die „Schaffung einer institutionellen Erwerbsquelle“ hinaus. Das entspreche jedoch nicht der gesetzgeberischen Intention dieser Vorschrift⁶.

³ LG Berlin, WuM 2022, 278.

⁴ BGHZ 92, 213, 218 = WuM 1985, 7, 8.

⁵ LG Berlin, WuM 2022, 278, 279.

⁶ LG Berlin, WuM 2022, 278, 279.

Das ist sicher richtig. Der weiterreichende Anspruch des Wohnraummieters auf Erteilung einer Gebrauchsüberlassungserlaubnis soll nicht sich dazu dienen, diesem neben der monatlichen Mietbelastung besondere finanzielle Freiräume zu verschaffen, so dass er auch noch die Leasingraten für einen Lamborghini Huracán aufbringen kann. Das berechtigte Interesse an der Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte muss stets im Zusammenhang mit den Wohnbedürfnissen des Mieters stehen.

2. Haupt- und Nebenwohnsitz

Das Landgericht Berlin differenziert insoweit zwischen dem Haupt- und dem Nebenwohnsitz des Mieters. Grundsätzlich müsse die von diesem beabsichtigte Untervermietung dem fort dauernden Bestand seines Hauptwohnsitzes dienen oder damit zumindest im Zusammenhang stehen. Eine Untervermietung zur Finanzierung eines Nebenwohnsitzes soll hingegen nur in Betracht kommen, wenn

- dieser einmal Hauptwohnsitz war und es wieder werden soll oder
- die Gründe für dessen Erhalt genau so gewichtig sind wie für den Erhalt des Hauptwohnsitzes⁷.

Im Fall 1 stand allein die zweite Variante in Frage. Allerdings hat das LG Berlin dem Mieter auch insoweit ein berechtigtes Interesse an der Untermietung abgesprochen. Die Stadtwohnung diene lediglich einer zwei- bis dreimal wöchentlichen Übernachtung und tagsüber einem gelegentlichen Rückzug aus dem zehn Minuten entfernt gelegenen Speditionsbetrieb sowie privaten Treffen mit seinem Sohn. Indes liege die Doppelhaushälfte 15,6 km vom Betriebsgelände des Mieters entfernt. All das reiche jedoch angesichts der vergleichsweise geringfügigen Gebrauchs- und Komfortvorteile für die Begründung eines Interesses von erheblichem Gewicht nicht aus, zumal die räumlichen Verhältnisse im Speditionsbetrieb es zuließen,

„durch den Einsatz von Raumteilern einen geschützten Bereich zu schaffen, in dem er seine Arbeitspausen verbringen könnte, ohne die streitgegenständliche (Neben-)Wohnung aufzusuchen“⁸.

Gerade an dieser Stelle zeigt die Kammer eine gewisse Neigung, ihre Einschätzung einer angemessenen Lebensgestaltung an die Stelle derjenigen des Mieters zu setzen.

⁷ LG Berlin, WuM 2022, 278, 279.

⁸ LG Berlin, WuM 2022, 278, 279 f.

Man könnte dem entgegenhalten, dass dieser nicht anders als der Vermieter beim Eigenbedarf⁹, seine grundsätzlich Wohnverhältnisse eigenständig bestimmen können, solange seine Vorstellungen vernünftig und nachvollziehbar erscheinen und sich innerhalb der Rechts- und Sozialordnung halten. Das dürfte jedoch bei der Nutzung des Mietobjekts als Rückzugsraum in unmittelbarer Nähe zu seinem Gewerbebetrieb noch der Fall sein. Es erscheint fraglich, ob der Mieter sich vom Gericht auf die Schaffung einer Nische in seinen Geschäftsräumen durch Aufstellung von Abtrennwänden verweisen lassen muss.

3. Sozialpolitische Aspekte

Schließlich wirft das LG Berlin die Frage auf, „ob die Erzielung von Untermieteinnahmen zum Unterhalt mehrerer Mietsachen jedenfalls in angespannten Wohnungsmärkten wie Berlin im Widerspruch zur geltenden Sozialordnung steht“¹⁰. Denn angesichts der erleichterten Kündigungsmöglichkeit des Mieters (= Untervermieters) gem. § 573a Abs. 2 BGB sowie des direkten Räumungsanspruchs des (Haupt-)Vermieters werde dem Untermieter lediglich ein eingeschränkter Bestandsschutz zuteil¹¹. Letztlich hat die Kammer aber davon abgesehen, diesen Aspekt weiter auszuführen.

Dem gedanklichen Ansatz lässt sich entgegenzuhalten, dass § 553 Abs. 1 BGB dem Bestandsschutz des konkreten Mietverhältnisses dient, nicht jedoch allgemeinen wohnungsmarktpolitischen Belangen. Denn der Bestand des Mietverhältnisses wird unabhängig von der jeweiligen Lage auf dem Wohnungsmarkt¹² und vor allem auch unabhängig von der wirtschaftlichen Situation des betreffenden Mieters geschützt¹³. Das gilt – wie der BGH in dem bereits erwähnten Urteil vom 11.6.2014 klargestellt hat – selbst dann, wenn die betreffende Wohnung nicht seinen Lebensmittelpunkt bildet, denn:

„wo er im herkömmlichen Sinn ‚wohnt‘, ist seinen persönlichen Vorstellungen und seiner freien Entscheidung überlassen“¹⁴.

⁹ S. dazu BVerfGE 79, 292 = WuM 1989, 114; BGH, WuM 2020, 88, 90 (Rn. 19).

¹⁰ LG Berlin, WuM 2022, 278, 280.

¹¹ LG Berlin, WuM 2022, 278, 280.

¹² BT-Drs. 7/2011, S. 7; 7/2638, S. 1; BGHZ 214, 269, = WuM 2017, 333, 334.

¹³ Rips, WuM 2017, 123, 127.

¹⁴ BGH, WuM 2014, 489, 493 (Rn. 28).

Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass jeder Wohnungsverlust mit Unzuträglichkeiten verbunden ist, die dem Mieter nur dann zuzumuten sind, wenn dies aufgrund vernünftiger Belange des Vermieters gerechtfertigt ist¹⁵. Auch die Aufgabe eines Nebenwohnsitzes erfordert die Verbringung des Mobiliars in eine andere Wohnung, womöglich die Durchführung von Schönheitsreparaturen; vielfach – so auch hier – hat sie einen längeren Weg zum Arbeitsplatz sowie zu privaten Treffen zur Folge.

Vor diesen Belastungen soll der Mieter unabhängig von seiner wirtschaftlichen Situation und seinem gegenwärtigen Lebenszuschnitt geschützt werden. Auch wenn dieser im Einzelfall den Bezug von zwei Wohnungen voraussetzt, wird er im Grundsatz als schutz- und erhaltenswürdig angesehen. Und um diesen weiterhin finanzieren zu können, dürfte ihm ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung gem. § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB zustehen. Anders verhält es sich naturgemäß dann, wenn der Mieter die Räumlichkeiten nur noch als Einnahmequelle zur Finanzierung seines hohen Lebensstandards nutzen will. Das ist aber im Regelfall schon deswegen nicht zu befürchten, weil er immer nur einen Teil der Räumlichkeiten untervermieten darf. Das leitet über zu dem nächsten Beispielfall.

III. Teil des Wohnraums

Auch zu dieser Thematik hat die ZK 67 des LG Berlin im Jahre 2022 eine Entscheidung getroffen und gegen diese wiederum die Revision beim BGH zugelassen¹⁶. Auch hier ist das Rechtsmittel eingelegt worden und läuft beim BGH unter dem Az. VIII ZR 109/22.

Fall 2:

M ist Mieter einer Einzimmerwohnung. Wegen eines beruflichen Auslandsaufenthalts verlangt er von Vermieter V die Erlaubnis zur Untervermietung. Er will einen Schlüssel behalten und persönliche Sachen in zwei Behältnissen deponieren.

1. Restgewahrsam des Mieters

Nach Auffassung der Kammer steht der Umstand, dass es sich hier um eine Einzimmerwohnung handelt, dem Erlaubnisanspruch aus § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht entgegen. Es gelte ein großzügiger Maßstab. Die Überlassung lediglich „eines Teils des Wohnraums“ finde bereits dann statt, wenn der (Haupt-)Mieter den Gewahrsam daran nicht vollständig aufgabe¹⁷. Das entspricht der Sichtweise des BGH, die dieser in der erwähnten Entscheidung vom 11.6.2014 geäußert hat. Danach genügt es, wenn der (Haupt-

¹⁵ BT-Drs. 7/2011, S. 7; BGHZ 214, 269 = WuM 2017, 333, 334 (Rn. 49) mit Anm. Hinz, NZM 2017, 412.

¹⁶ LG Berlin, WuM 2022, 345.

¹⁷ LG Berlin, WuM 2022, 345, 346.

)Mieter „ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen“¹⁸. Das LG Berlin ist hier allerdings noch einen Schritt weitergegangen. Es soll bereits ausreichen, wenn der Mieter in einen „Bereich in der Wohnung“ persönliche Gegenstände deponiere; erst recht gelte das, wenn er auch noch einen Wohnungsschlüssel zurückbehalte¹⁹.

Indes dürfte der Besitz eines Wohnungsschlüssels wohl stets einen Restgewahrsam an den Räumlichkeiten begründen; der Hauptmieter behält sozusagen einen „Fuß in der Tür“²⁰. Spannender wäre der Berliner Einzimmerwohnungsfall allerdings, wenn der Mieter keinen Schlüssel und damit auch keinen jederzeitigen Zugriff mehr auf seine persönlichen Sachen gehabt hätte, die er in einem Bauernschrank, einer Kommode sowie am Ende des Flurs in einem 1 qm großen einen Vorhang abgetrennten Bereich hinterlassen hat. Nun wird bei den in Schrank und Kommode abgelegten Gegenständen ein Gewahrsam des (Haupt-)Mieters zumindest dann anzunehmen sein, wenn dieser die Behältnisse vor Überlassung der Wohnung an den Untermieter verschlossen hat. Sehr viel problematischer erscheint dies bei den hinter einem Vorhang verwahrten Sachen. Diese sind den Untermieter faktisch ohne Weiteres zugänglich; er muss lediglich den Vorhang zurückziehen – auch wenn ihm dies wohl nicht gestattet sein wird.

Das Amtsgericht Hamburg jedenfalls hat in einem kürzlich ergangenen Urteil einen Restgewahrsam des Hauptmieters an der untervermieteten Einzimmerwohnung in einem Fall verneint, in dem dieser sein Mobiliar weitgehend dem Untermieter überlassen wollte und ihm lediglich die Nutzung von Bücherregalen, einem Teil des Kleiderschranks und einer Kommode mit persönlichen Utensilien untersagt hatte²¹. Daran sollte auch die vom Hauptmieter ausbedungene Berechtigung, während der dreimonatigen Untermietzeit fünfmal in der Wohnung übernachten zu dürfen, nichts ändern. Bei der Untervermietung einer Einzimmerwohnung müsse er sich jedenfalls einen „konkreten, abgrenzbaren Teil“ des Objekts vorbehalten²². Das war hier jedoch nicht der Fall, da der Untermieter während der gesamten Überlassungszeit auch auf die seiner Nutzung entzogenen Bereiche den jederzeitigen Zugriff gehabt hätte, wohingegen der Hauptmieter diesen erst nach Einlass in die Wohnung zu Übernachtungszwecken hätte realisieren können²³. Gerade in diesem Punkt ist der

¹⁸ BGH, WuM 2014, 489, 493 (Rn. 30).

¹⁹ BGH, WuM 2014, 489, 493 (Rn. 30).

²⁰ NK-BGB/Hinz, 4. Aufl. 2021, § 553 Rn. 8.

²¹ AG Hamburg, Urt. v. 21.11.2019 – 40a C 266/18, BeckRS 2018, 30228 (Rn. 16, 38).

²² NK-BGB/Hinz (Fn. 20), § 553 Rn. 8.

²³ AG Hamburg, Urt. v. 21.11.2019 – 40a C 266/18, BeckRS 2018, 30228 (Rn. 36).

²³ AG Hamburg, Urt. v. 21.11.2019 – 40a C 266/18, BeckRS 2018, 30228 (Rn. 36).

vom AG Hamburg entschiedene Fall anders gelagert gewesen als derjenige des LG Berlin. Denn dort war dem Untermieter der Zugriff auf die in den verschlossenen Behältnissen – einem Bauernschrank und einer Kommende – deponierten privaten Sachen von vornherein entzogen mit der Folge, dass dem Hauptmieter daran – unabhängig von seiner Inhaberschaft am Wohnungsschlüssel – ein Restgewahrsam zuzuerkennen war.

Das entspricht auch der Intention des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB. Die Vorschrift will dem Mieter eine Gebrauchsüberlassungserlaubnis prinzipiell nur dann versagen, wenn dieser den gesamten Wohnraum an den Dritten weitergeben will. Denn dann geht es ihm nicht mehr um den Erhalt seiner Wohnung, sondern um eine zumindest zeitweilige Lösung aus dem Mietverhältnis. Insoweit soll ihm – so meint es jedenfalls der BGH – das Sonderkündigungsrecht des § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB einen hinreichenden Schutz zuteilwerden lassen²⁴.

2. Beispiele

Ein Restgewahrsam des Mieters als Voraussetzung für die Erteilung einer Untervermietungs-erlaubnis gem. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ist im Zweifel anzunehmen, wenn sich der Mieter Folgendes vorbehält:

- ein Zimmer von mehreren
- einen Wohnungsschlüssel oder
- Gegenstände in verschlossenen Schränken.

Demgegenüber fehlt es an einem Restgewahrsam des Mieters an der Wohnung bei

- einen oder mehreren in den Räumlichkeiten zurückgelassenen Koffern,
- Gegenständen hinter einem zurückziehbaren Vorhang oder
- Einer Nutzungsuntersagung für bestimmte Möbelstücke.

Darüber hinaus sind sämtliche Umstände des Einzelfalls, namentlich die Größe der Wohnung sowie die beabsichtigte Dauer der Drittüberlassung zu berücksichtigen.

IV. Nach Abschluss des Mietvertrags

In einer weiteren aktuellen Entscheidung hat sich die ZK 67 des LG Berlin mit dem Zeitpunkt befasst, zu dem ein berechtigtes Gebrauchsüberlassungsinteresse Relevanz verlangen kann²⁵.

Fall 3

²⁴ BGH, WuM 2014, 489, 493 (Rn. 29).

²⁵ LG Berlin, WuM 2022, 490.

Mieter M ist für eine politische Stiftung tätig. In der Vergangenheit war er mehrfach im Ausland eingesetzt. Nunmehr miete M von Vermieter V eine Wohnung. Einige Zeit später wird er erneut ins Ausland abgeordnet. Deshalb beantragt er Erlaubnis zur „teilweisen“ Untervermietung.

1. Latentes Gebrauchsüberlassungsinteresse

Zu Unrecht! – meint die Berufungskammer, denn das wirtschaftliche Interesse des Mieters an der Erzielung von Untermieteinnahmen sei bereits bei Vertragsschluss vorhanden, jedenfalls aber latent angelegt gewesen. Mit der zeitlichen Einschränkung will § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB verhindern, dass der Mieter, der bereits bei Vertragsschluss bestrebt ist, die Räumlichkeiten (teilweise) anderen Personen zu überlassen, die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs unter Berufung auf einen Erlaubnisanspruch zu umgehen²⁶.

Der Mieter sei vor Abschluss des Mietvertrags teilweise langjährig beruflich im Ausland tätig gewesen. Bei Vertragsschlusses habe es keinerlei Anhalt dafür gegeben, dass die beruflichen Auslandsentsendungen nunmehr ein Ende finden würden, auch wenn der Zeitpunkt und zeitliche Umfang künftiger Einsätze nicht ausschließlich von den Dispositionen des Klägers zu 2), sondern im Wesentlichen von den Einsatzentscheidungen seines Arbeitgebers abhingen. Dabei sei es ohne Belang, wenn der Mieter nicht direkt nach Vertragsschluss, sondern erst einige Zeit später langfristig berufsbedingt im Ausland aufhältig sei. Gerade das impliziere ein bereits bei Vertragsschluss latent vorhandenes Überlassungsinteresse, bei dem lediglich der genaue Eintrittszeitpunkt ungewiss gewesen sei²⁷.

Das liegt auf wiederum der Linie des BGH, der in dem Urteil vom 31.1.2018 betont hat, dass der Mieter auch einen lediglich latent vorhandenen Wunsch zur Drittüberlassung bei Vertragsschluss nicht verschweigen dürfe²⁸. Es eröffnet sich allerdings die Frage, ob diese Sichtweise mit der Position des BGH zum vorhersehbaren Eigenbedarf harmoniert. Denn dort soll der Vermieter gerade nicht verpflichtet sein, vor Abschluss des Mietvertrags im Rahmen einer „Bedarfsvorschau“ künftig möglicherweise bei ihm oder seinen nahen Angehörigen entstehende Nutzungsinteresse zu eruieren und den Mietaspiranten darüber in Kenntnis zu setzen²⁹.

2. Überlegungen für die Beratungspraxis

²⁶ BGH, WuM 2014, 489, 491 (Rn. 14).

²⁷ BGH, WuM 2014, 489, 491.

²⁸ BGHZ 217, 263, = WuM 2018, 153, 160 (Rn. 56).

²⁹ BGH, WuM 2015, 296; s. auch BGH, WuM 2013, 363 mit Anm. Zehelein.

Sofern der Mieter tatsächlich bereits bei Vertragsabschluss daran denkt, einen Teil der Räumlichkeiten irgendwann einmal aus beruflichen Gründen unterzuvermieten, spricht einiges Dafür, dass er mit offenen Karten spielt und dies zum Gegenstand der Vertragsverhandlungen macht. Sinnvoll wäre es, für diesen Punkt eine ausdrückliche Regelung zu treffen.

Im Übrigen zeigt die Erfahrung, dass das Erfordernis der nachträglichen Entstehung im alltäglichen Stress der Beratungspraxis zuweilen untergeht. Es sollte unbedingt hinterfragt werden, ob das Gebrauchsüberlassungsinteresse tatsächlich erst nach Vertragsabschluss eingetreten ist. Die Situation des Mieters muss bei Geltendmachung des Erlaubnisanspruchs eine deutlich andere sein als bei Abschluss des Mietvertrags³⁰. Im Übrigen ist zu beachten, dass tatsächlich auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses, nicht hingegen auf denjenigen der Überlassung des Mietobjekts abzustellen ist³¹.

3. Exkurs: Einkommensverhältnisse des Mieters

In der Berliner Entscheidung kam übrigens noch ein weiterer Gesichtspunkt zum Tragen, der bei der Beratung des gebrauchtsüberlassungswilligen Mieters mit Blick genommen werden muss. Der dortige Mieter bezog bei der politischen Stiftung ein rechtsstaatliches Einkommen in Höhe von 150.000 € und während des Auslandseinsatzes eine monatliche Unterkunftskostenzulage in Höhe von 3.642,00 €. Gerade diese recht üppige Bonuszahlung diene allein dem Zweck, die Kosten der zeitweilig erforderlichen doppelten Haushaltsführung abzudecken. Das mag in der Tat ein Argument gegen einen Anspruch des Mieters auf Gestaltung einer Untervermietung aus wirtschaftlichen Gründen sein. Anderes gilt nach diesseitiger Auffassung allerdings für das monatliche Grundgehalt. Allein der gut bezahlte Job sollte den Mieter nicht dazu zwingen, während einer berufsbedingten Abwesenheit auf den Kosten der doppelten Haushaltsführung sitzen zu bleiben.

V. Informationspflichten

In dem Urteil vom 7.4.2022³² betr. die Einzimmerwohnung hat die ZK 67 des LG Berlin noch einen weiteren bedeutsamen Gesichtspunkt angesprochen, der in der Praxis mitunter nicht die erforderliche Aufmerksamkeit findet. Dazu der folgende

Fall 4

Mieter M verlangt von Vermieter V wegen eines beruflichen Auslandsaufenthalts die Erlaubnis zur Untervermietung. Dabei teilt den Namen sowie die bisherige Anschrift des

³⁰ Eisenschmid, jurisPR-MietR 16/2022 Anm. 3 unter C.

³¹ Eisenschmid, jurisPR-MietR 16/2022 Anm. 3 unter C.

³² LG Berlin, WuM 2022, 345.

Untermietaspiranten mit. V verlangt jedoch die Angabe der beruflichen Tätigkeit sowie Einkommensnachweise.

1. Personalien

Nach Auffassung der Kammer hatte der Mieter „mit der in der Klageschrift ergänzten Mitteilung der letzten Wohnanschrift des namentlich unter Angabe des Geburtsdatums benannten Dritten seinen Informationspflichten genügt“³³. Denn damit war der Vermieter in der Lage zu prüfen, ob in der Person des Dritten erlaubnishindernde Umstände – nämlich solche gem. § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB – vorliegen³⁴.

Unproblematisch ist, dass der Mieter einen Teil der erforderlichen Informationen erst im Prozess nachgebracht hat. Denn das Erlaubnisverlangen nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB erfordert nicht die Einhaltung einer bestimmten Form³⁵ und muss somit auch nicht in einer einheitlichen Erklärung abgegeben werden.

2. Wirtschaftlichen Verhältnisse

Keine Angaben kann der Vermieter hingegen – wie die Kammer zurecht bemerkt³⁶ – zu den wirtschaftlichen Verhältnisse des Dritten verlangen. Diese sind bei der Prüfung der Unzumutbarkeit der Gebrauchsüberlassung gem. § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB schon deswegen nicht relevant, weil zwischen dem Dritten und dem Vermieter keine vertraglichen Beziehungen bestehen, für die Zahlung der Miete sowie auch für die weiteren Forderungen aus dem Mietvertrag somit allein der Mieter haftet³⁷.

Nicht verhalten hat sich die Kammer zu der Frage, ob der Mieter Angaben zu der beruflichen oder sonstigen Tätigkeit des Dritten machen muss. Der BGH hat dies im Jahre 1984 in einem Rechtsentscheid – wohl mehr beiläufig – bejaht³⁸, die bis heute h.M. ist ihm darin gefolgt³⁹. Man kann sich aber die Frage auf, worin das Interesse des Vermieters an dieser Information bestehen sollte. Denn die wirtschaftliche Lage des Untermieters ist für ihn nach dem oben Gesagten unter keinem denkbaren Gesichtspunkt relevant. Indes sollen die Angaben über die berufliche oder sonstige Tätigkeit des Dritten dem Vermieter wohl die Prüfung ermöglichen, ob in der Person des Dritten ein wichtiger

³³ LG Berlin, WuM 2022, 345.

³⁴ LG Berlin, WuM 2022, 345.

³⁵ beck-online.GROSSKOMMENTAR (BeckOGK)/ J. Emmerich, BGB, Stand: 1.10.2022, § 553 Rn. 17; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl. 2021, § 553 Rn. 24.

³⁶ LG Berlin, WuM 2022, 345, 346.

³⁷ So auch BeckOGK/J. Emmerich (Fn. 35), § 553 Rn. 18; BeckOK-BGB/Wiederhold, § 553 Rn. 11.

³⁸ BGHZ 92, 213, 222 = WuM 1985, 7, 9.

³⁹ S. nur LG Berlin, WuM 2021, 30, 31; Kern, NZM 2009, 344, 346; Schmidt-Futterer/Flatow, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 553 Rn. 17; NK-BGB/Hinz (Fn. 20), § 553 Rn.11; tendenziell auch Wiek, WuM 2003, 690, 691; skeptisch wohl BeckOGK/J. Emmerich (Fn. 35), § 553 Rn. 29.

Grund i.S.d. § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB vorliegt. Das ist stets dann der Fall, wenn der einzugs-willige Dritte eine illegale Tätigkeit ausübt. Hier wird der Vermieter regelmäßig eine Gefahr für den Hausfrieden befürchten dürfen. Nun könnte man ganz spitzfindig argumentieren, dass der Mieter von derartigem ohnehin regelmäßig nicht wissen oder dies zumindest vorgeben werde. Doch wäre der Vermieter dann bei späterer Kenntniserlangung um den Lebenswandel des Dritten des Gebrauchsüberlassungserlaubnis ohne Wenn und Aber widerrufen dürfen⁴⁰. Dann aber wird ihm ein legitimes Interesse an der beruflichen und sonstigen, dem Lebensunterhalt dienen Tätigkeit des Dritten vor seiner Entscheidung über die Erlaubnis nicht abzusprechen sein.

3. Untermietvertrag

Grundsätzlich verneint worden ist im Übrigen eine Pflicht des Mieters, dem Vermieter den Untermietvertrag vorzulegen oder diesem Auskunft über die Höhe der Untermiete zu erteilen⁴¹. Doch keinen gerade hieran bei Geltung der Mietpreisbremse des § 556d BGB aufgrund einer in dem betreffenden Bundesland erlassenen Gebietsverordnung durch ein Interesse bestehen, wie die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel belegen werden.

4. Überlassungsinteresse

In jedem Fall muss der Mieter dem Vermieter sein Interesse an der Drittüberlassung mitteilen⁴². Hier genügt eine kurze Angabe der Gründe für die beabsichtigte Überlassung, wobei der Mieter verdeutlichen muss, dass diese erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sind⁴³.

VI. Mietpreisbremse

Mit dem Themenkomplex Untervermietung und Mietpreisbremse hat sich erneut die ZK 65 des LG Berlin in einem Urteil vom 26.04.2022⁴⁴ befasst:

Fall 5

Mieter M verlangt von Vermieter V die Erlaubnis zur Untervermietung aus wirtschaftlichen Gründen. V versagt ihm die Erlaubnis, weil der Untermietbetrag die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 % übersteige.

⁴⁰ Zum Widerruf der Untervermietungserlaubnis etwa Hinz, JR 2018, 190, 192; NK-BGB/Hinz (Fn. 20), § 553 Rn. .

⁴¹ Schmidt-Futterer/Flatow (Fn. 39), § 553 Rn. 17.

⁴² Vgl. BGH, WuM 2011, 169, 170; s. ferner Lützenkirchen/Lützenkirchen (Fn. 35), § 553 Rn. 24; Heilmann, NZM 2016, 74, 77.

⁴³ Schmidt-Futterer/Flatow (Rn. 39), § 553 Rn. 16.

⁴⁴ LG Berlin, WuM 2022, 489.

1. Auswirkungen im Untermietverhältnis

Zu Recht! – meint die Kammer, denn ein berechtigtes Interesse an der Drittüberlassung bestehe nicht, wenn das Untermietentgelt gegen die §§ 556d ff. BGB verstößt. Die vom Mieter erstrebte Untervermietungs-erlaubnis stehe somit nicht im Einklang mit der Rechtsordnung. Die §§ 556d ff. BGB würden auch den Mieter binden, der im Verhältnis zum Untermieter als Vermieter anzusehen sei⁴⁵.

Bei vordergründigen Betrachtung könnte man sich fragen, ob dieses Judikat mit der von derselben Kammer im Jahre 2017 getroffene Entscheidung kollidiert, nach welcher ein Verstoß der Untervermietung gegen Mietpreisbremse nicht die Anwendung der §§ 556d ff. BGB im Hauptmietverhältnis hindert⁴⁶. In der Tat mag es befremdlich erscheinen, wenn der Mieter im Verhältnis zu seinem Vermieter das soziale Wohnraummietrecht in Anspruch nimmt, andererseits aber durch preiswidrige Untervermietung die am Wohnungsmarkt infolge der im Arbeitsleben geforderten Mobilität und Flexibilität entstandene Schiefelage – den sog. „zweiten Wohnungsmarkt“⁴⁷ – in Gewinnerzielungsabsicht ausnutzt.

Indes darf nicht übersehen werden, dass die Mietpreisbremse der §§ 556d ff. BGB letztlich zweierlei Zwecke verfolgt. Sie will den einzelnen Mieter vor einer hohen Mietbelastung bewahren; darüber hinaus dient sie vor allem aber auch dem allgemeinen Interesse, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt eine Dämpfung des Mietanstiegs bewirken⁴⁸. Dann aber kann das Fehlverhalten des Mieters im Hinblick auf die Mietpreisbegrenzung nicht dazu führen, dass auch der Vermieter von dieser befreit wird. Alles andere würde die Mietvertragsparteien geradezu dazu einladen, durch kollusives Zusammenwirken bei der Untervermietung die Mietpreisbremse zu umgehen. Der aufgezeigte Wertungswiderspruch im Hinblick auf den Rückforderungsanspruch des Mieters aus §§ 556g Abs. 1 Satz 3, 812 BGB ungeachtet seines eigenen Verstoßes gegen die Preisbremse kann – worauf die ZK 65 des LG Berlin in der aktuellen Entscheidung zutreffend hinweist⁴⁹ – allein in dem Rechtsverhältnis zum Untermieter aufgelöst werden. Sofern dieser die nach § 556g Abs. 2 BGB erforderliche Rüge nicht erhebt, bleibt der Verstoß nun einmal ungeahndet. Dies entspricht nicht nur dem Willen des Gesetzgebers sondern auch den allgemeinen Grundsätzen des Zivilrechts.

⁴⁵ LG Berlin, WuM 2022, 489.

⁴⁶ LG Berlin, WuM 2017, 266, 280.

⁴⁷ Instr. dazu auch LG Berlin, WuM 2017, 263, 264 f.

⁴⁸ BT-Drs. 18/3121, S. 15; Schindler, NZM 2020, 347, 351; BeckOGK/Fleindl (Fn. 33), § 556d Rn. 3; NK-BGB/Hinz (Fn. 20), § 556d Rn. 2.

⁴⁹ LG Berlin, WuM 2022, 489, 490.

Damit ist aber noch nicht die Frage beantwortet, ob die von der ZK 65 des LG Berlin in der aktuellen Entscheidung angenommene Versagung der Untervermietungserlaubnis bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse tatsächlich zwingend ist. Zunächst einmal greift auch hier das Argument, dass diese innerhalb des betroffenen (Unter-)Mietverhältnisses erst auf eine Rüge des (Unter-)Mieters hin Wirkung entfaltet. Aber noch einmal: Die Mietpreisbremse dient insbesondere auch dem übergeordneten Zweck, eine gebietsbezogene Dämpfung des Preisanstiegs zu bewirken⁵⁰. Dann aber steht eine Untervermietung zu einem preiswidrigen Entgelt mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung nicht in Einklang, sodass es an einem berechtigten Interesse des Mieters i.S.d. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB fehlt.

2. Informationspflicht des Mieters

Davon losgelöst ist die Frage zu betrachten, wie der Vermieter die Information über die Absicht des Mieters erlangt, die Wohnung bzw. ein Teil davon zu einem preiswidrig überhöhten Entgelt unterzuvermieten. Eine Pflicht zur Vorlage des Untermietvertrags im Zusammenhang mit dem Erlaubnisverlangen im Schrifttum bislang abgelehnt worden (s.o. unter V. 3.). Im Übrigen wird der Untermietvertrag zu diesem Zeitpunkt auch noch gar nicht von beiden Seiten unterzeichnet vorliegen; denn Voraussetzung dafür ist auch aus Sicht des Mieters zunächst einmal die Erteilung der Erlaubnis. Es spricht allerdings einiges dafür, dass der Vermieter in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse kraft Landesverordnung Geltung erlangt hat, sicherstellen darf, dass keine preiswidrige Untervermietung erfolgt. Denkbar wäre hier, dass der Mieter mit dem unter Mietinteressenten den Untermietvertrag bereits unter der aufschiebenden Bedingung einer Erlaubniserteilung schließt, was zumindest vor Überlassung des Wohnraums rechtlich unbedenklich wäre⁵¹.

Etwas schwieriger ist es, wenn der Vermieter erst nach Perfektionierung des Untermietvertrags Auskunft über die Miethöhe fordert in der Absicht, in Falle eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse die Untervermietungserlaubnis zu widerrufen⁵². Ein solcher Widerruf hätte zur Folge, dass der Vermieter vom Mieter eine Beendigung des Untermietverhältnisses binnen angemessener Frist verlangen könnte und – sofern der Mieter dem nicht nachkommen sollte – das Hauptmietverhältnis mit diesem durch Kündigung gem. §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB beenden könnte⁵³. Das wäre für den Untermieter angesichts des direkt gegen ihn gerichteten Räumungsanspruchs aus § 546 Abs. 2 BGB alles andere als vorteilhaft. Die seinem Schutz dienende Mietpreisbremse würde sich damit gegen ihn kehren.

⁵⁰ S. Fn 47.

⁵¹ Schmidt-Futterer/Streyll (Fn. 39), § 572 Rn. 12; zur Problematik eines aufschiebend bedingten Mietverhältnisses im Zuge eines Räumungsvergleichs Hinz, WuM 2015, 269, 272 ff.

⁵² Zum Widerruf der Untervermietungserlaubnis Hinz, JR 2018, 190, 192 f.

⁵³ Hinz, JR 2018, 190, 192 f.

Doch bleibt es ihm unbenommen, auch seinerseits die preiswidrig überhöhte Miete nach Maßgabe des § 556g Abs. 2 BGB zu beanstanden. Und solange der Vermieter ihm hierüber nicht informiert hat, sollte sein Widerruf der bereits erteilten Untervermietungs Erlaubnis als treuwidrig zu werten sein.

VII. Untermietzuschlag

Ein nicht zu unterschätzender Streitpunkt in der gerichtlichen Praxis ist die vom Vermieter anlässlich des Gebrauchsüberlassungsverlangens des Mieters geltend gemachte Mieterhöhung – der sog. Untermietzuschlag. Auch hierzu hat sich die ZK 67 des LG Berlin in dem bereits erwähnten Einzimmerwohnungsurteil verhalten⁵⁴.

Fall 6:

M ist Mieter einer Einzimmerwohnung. Wegen eines beruflichen Auslandsaufenthalts verlangt er von Vermieter V die Erlaubnis zur Untervermietung. Dieser ist zu Erlaubniserteilung nur gegen eine Erhöhung der Miete um 20% des Untermietentgelts bereit.

1. Konzeption

Sofern dem Vermieter die beantragte Drittüberlassung eines Teils des Wohnraums nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten ist, kann er gem. § 553 Abs. 2 BGB die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt. Hierbei handelt es sich indes nicht um einen Zuschlag im technischen Sinne wie beispielsweise dem zusätzlichen Entgelt für eine neben der Wohnung überlassenen Garage. Der Gegenanspruch des Vermieters ist auf Zustimmung zu einer Vertragsänderung in Gestalt einer Mieterhöhung gerichtet⁵⁵.

2. Zumutbarkeitskriterium

Allerdings ist der Anspruch des Mieters auf Gestattung einer teilweisen Drittüberlassung – wie die Berliner ZK 67 zu Recht feststellt – nicht aufschiebend bedingt durch eine Zustimmung zur Mieterhöhung nach § 553 Abs. 2 BGB. Eine solche kann der Vermieter nur verlangen, wenn ihm eine Untervermietung der Räume ansonsten nicht zumutbar wäre. Das ist nach Auffassung der Kammer „nur in dem Ausnahmefall einer vermehrten Belastung des Vermieters durch die Gebrauchsüberlassung an den Dritten“ angenehm⁵⁶. Exemplarisch nennt sie eine höhere Belegung der Wohnung oder (voraussichtlich) zusätzliche

⁵⁴ LG Berlin, WuM 2022, 345, 346.

⁵⁵ Blank/Börstinghaus, *Miete*, 6. Aufl. 2020, § 553 Rn. 22; s. auch Schmidt-Futterer/Flatow (Fn.39), § 553 Rn. 19.

⁵⁶ LG Berlin, WuM 2022, 345, 346.

Aufwendungen infolge einer stärkeren Abnutzung der Dekoration⁵⁷. Dies zugrunde gelegt dürfte bei der hier streitgegenständlichen (teilweise) Gebrauchsüberlassung einer Einzimmerwohnung ein (Gegen-)Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung nach § 553 Abs. 2 BGB schon aufgrund der gleich bleibenden Nutzungsintensität nicht in Betracht kommen.

Teilweise ist aber auch eine großzügigere Sichtweise vertreten worden. So hat die ZK 64 des LG Berlin die Erteilung einer Untermietererlaubnis ohne Mietvertrag bereits dann als unzumutbar erachtet, wenn sie einer Gewinnerzielung dienen soll. Denn an einer solchen dürfe auch der Vermieter partizipieren⁵⁸. In dem aktuellen Fall hat des ZK 67 die Frage eines solche Partizipationsrechts letztlich offen gelassen, da das Untermieterentgelt die Hauptmiete lediglich geringfügig überschreite und dies bereits „angesichts der Nutzung der nahezu gesamten auch mit Möbeln des Klägers ausgestatteten Wohnung ohnehin als angemessen erscheint“⁵⁹.

Auch bei der Beantwortung dieser Frage erweist sich letztlich der Wortlaut des § 553 Abs. 2 BGB als hilfreich: Die Gebrauchsüberlassung an den Dritten darf dem Vermieter nur „bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten“ sein. Grundsätzlich ist es bei berechtigter Untervermietung Sache des Mieters, das Rechtsverhältnis mit dem Untermieter auszugestalten. Dabei darf er im Rahmen der Vertragsfreiheit unter Berücksichtigung der preisrechtlichen Vorschriften grundsätzlich auch das Untermieterentgelt frei aushandeln. Auch wenn dieses die (Haupt-)Miete übersteigen sollte, ist er dem Vermieter darüber keine Rechenschaft, geschweige denn eine Gewinnbeteiligung schuldig. Anders mag es sich verhalten, wenn es dem Mieter durch den Abschluss des Untermietvertrags zu gelingen scheint, die besondere Beschaffenheit der Wohnung, etwa ihre exponierte Lage oder ihren topmodernisierten Zustand, bestmöglich zu vermarkten. Sofern diese Umstände bei Abschluss des Hauptmietvertrags noch gar keine Rolle gespielt und auch später – etwa im Zuge einer Mieterhöhung – keine Berücksichtigung gefunden haben, mag es für den Vermieter in der Tat unzumutbar sein, dem Mieter ein „Untervermietungs-Eldorado“ gestatten zu müssen ohne daran auch nur ansatzweise partizipieren zu dürfen. Auch hier ist der Vermieter im Übrigen auf einer Einsicht in die entworfenen Untermietverträge angewiesen, bevor er die Erlaubnis – u.U. erst gegen Zustimmung zur Mieterhöhung – erteilen kann.

⁵⁷ LG Berlin, WuM 2022, 345, 346.

⁵⁸ LG Berlin, GE 2021, 1124.

⁵⁹ LG Berlin, WuM 2022, 345, 346.

Letztlich handelt es sich hierbei aber um absolute Ausnahmekonstellationen; allein die Aussicht des Mieters auf respektable Untervermietungseinnahmen rechtfertigt keine Partizipation des Vermieters daran im Wege einer Mieterhöhung nach § 553 Abs. 2 BGB.

VIII. Humanitäre Belange

Die Mietervereine – so ist dem Verfasser dieser Zeilen zugetragen worden – haben sich in jüngster Zeit des Öfteren mit der Frage konfrontiert gesehen, ob der Wunsch, eine geflüchtete Person aufzunehmen, ein berechtigtes Interesse i.S.d. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB darstellen kann. Die Problematik hat insbesondere vor dem Hintergrund des Ukraine-Kriegs Relevanz erlangt, wenngleich sie auch bei Geflüchteten aus anderen Regionen zum Tragen kommen kann.

Fall 7:

Mieter M beantragt bei Vermieter V die Erlaubnis zur Aufnahme von drei geflüchteten Personen – einer Mutter mit zwei Kindern – aus der Ukraine, die ihm eine Vermittlungsstelle benannt hat.

1. Gebrauchsüberlassung

Mit der Problematik einer Aufnahme geflüchteter Personen in die gemietete Wohnung hatte bereits Peter Derleder auf den Weimarer Immobilienrechtstagen 2014 befasst. Nicht ohne eine gewisse Süffisanz meinte dieser, es besonders schwierig, so einen Fall „unter Einhaltung der politischen Korrektheit auch überzeugend zu lösen“⁶⁰. Das mag richtig sein. Doch lässt sich eine überzeugende Lösung dieses Falles bereits mithilfe des bewährten Wohnraummietrechts sowie der Verfassung erzielen, so dass es eines Rekurses auf eine wie auch immer geartete politische Korrektheit überhaupt nicht bedarf.

Die Besonderheit dieser Fallgestaltung liegt darin, dass die vom Mieter angestrebte Gebrauchsüberlassung offenbar gar nicht seinem, sondern ausschließlich dem Interesse des Dritten dient. Indes verfolgt der Erlaubnisanspruch gem. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB nach dem oben Gesagten gerade den Zweck, dem Mieter die Wohnung zu erhalten (s.o. unter I.). Deshalb wird die Frage, ob auch ein altruistisches humanitäres Interesse als berechtigt im Sinne der genannten Vorschrift angesehen werden kann, im Schrifttum kontrovers diskutiert. Nach verbreiteter Ansicht erfordert § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Interesse gerade des Mieters

⁶⁰ Derleder, WImmoT 2014, 161, 170.

selbst⁶¹. Denn die Vorschrift will wohnungspolitischen Belangen Rechnung tragen. Die Gegenauffassung will indes jedes anerkennenswerte persönliche Interesse genügen lassen, um einen Anspruch des Mieters auf Gestattung einer Drittüberlassung zu begründen⁶².

Bei der Suche nach einer sachgerechten Lösung mag zunächst ein Rechtsentscheid des BGH aus den mittleren 1980er Jahren⁶³ weiterzuhelfen. Darin betont der auch damals für die Wohnraummiete zuständige VIII. Zivilsenat, dass als berechtigt i.S.d. § 549 Abs. 2 Satz 1 Satzteil 1 BGB (heute § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB) jedes auch höchst persönliche Interesse von nicht ganz geringem Gewicht anzuerkennen ist. Denn der Mieter soll sein Privatleben „innerhalb seiner vier Wände“ nach seinen Vorstellungen gestalten können⁶⁴. Der Wunsch, eine andere Person in der Wohnung aufzunehmen, ist als Ausfluss des allgemeinen Persönlichkeitsrechts besonders geschützt⁶⁵.

Andererseits darf nicht aus dem Blick geraten, dass die Intention des § 553 BGB nun einmal darin liegt, dem Mieter – auch bei wirtschaftlichen Engpässen – die Wohnung zu erhalten. Daneben will die Vorschrift – gerade unter der Herrschaft des im Jahre 2001 reformierten Mietrechts – aber auch „auf Dauer angelegte gemeinsame Haushalte“ mietrechtlich zu schützen⁶⁶. Demgemäß wird bereits der Wunsch des Mieters, mit einer anderen Person eine Wohn- oder Haushaltsgemeinschaft zu bilden, berechtigtes Gebrauchsüberlassungsinteresse i.S.d. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB dar⁶⁷. Warum er sich nun gerade für diese konkrete konkrete Person entschieden hat, muss der Mieter dem Vermieter indes nicht mitteilen; eine solche Entscheidung beruht stets auf höchstpersönlichen Motiven⁶⁸. Auch den Einzelheiten des geplanten Zusammenlebens schuldet er dem Vermieter keine Erklärung. So muss er diesen nicht im Einzelnen erläutern, wie künftig die Küchen- und Badezimmernutzung erfolgen und in welchem Umfang in den Räumlichkeiten ein Gemeinschaftsleben stattfinden soll. Vielmehr genügt nach dem oben Gesagten die Angabe, dass er mit der namentlich und mit Geburtsdatum bezeichneten Person eine Haushaltsgemeinschaft bilden möchte (s.o. unter

⁶¹ AG Neukölln/LG Berlin WuM 1994, 326; Schmidt-Futterer/Flatow (Fn. 39), § 553 Rn. 4; Staudinger/V. Emmerich, Mietrecht, Neubearbeitung 2021, § 553 Rn. 4; BeckOGK/J. Emmerich (Fn. 33), § 553 Rn. 9; Lützenkirchen/Lützenkirchen (Fn. 35), § 553 Rn. 17; NK-BGB/Hinz (Fn. 20), § 553 Rn. 5.

⁶² Blank/Börstinghaus (Fn. 55), § 553 Rn. 4; Derleder, WuM 1994, 305; zurückhaltender aber in WImmoT 2014, 161, 169 f.

⁶³ BGHZ 92, 213 = WuM 1985, 7.

⁶⁴ BGHZ 92, 213, 219 = WuM 1985, 7, 8; ferner BGH, WuM 2014, 489, 491 (Rn. 14).

⁶⁵ BGHZ 92, 213, 219 = WuM 1985, 7, 8.

⁶⁶ BT-Drs. 14/4553, S. 49.

⁶⁷ LG Berlin, NJW-RR 1992, 13; GE 2019, 1245; LG Hamburg, ZMR 2020, 513; Schmidt-Futterer/Flatow (Fn. 39), § 553 Rn. 6.

⁶⁸ BGHZ 157, 1, 8 = WuM 2003, 688, 690 mit Anm. Wiek.

V. 4.). Die Interessen des Vermieters werden sodann im Rahmen des § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB geschützt⁶⁹.

Sehr viel schwieriger wird es, wenn der Mieter sein Gebrauchsüberlassungsinteresse damit begründet, er wolle mit der Aufnahme einer geflüchteten Person in der Wohnung „ein politisches Zeichen setzen“. Dient § 553 BGB zunächst dem mietrechtlichen Bestandsschutz, so muss das vom Mieter reklamierte berechnigte Interesse auch einen wohnspezifischen Bezug haben. Daran fehlt es, wenn es ihm allein um die Artikulierung politischer Anliegen geht.

Aus diesem Grunde wird es auch dann einem berechtigten Interesse fehlen, wenn der Mieter bestrebt ist, nach dem Einzug der geflüchteten Personen in die Wohnung, diese zu verlassen und sich lediglich noch einen kleinen Bereich, etwa einen Schrank vorbehält, indem er persönliche Gegenstände lagert (s.o. unter III. 1.). Anders als im Fallbeispiel 2 geht es hier nicht um ein wirtschaftliches, sondern allein um persönliches Gebrauchsüberlassungsinteresse, welches notwendigerweise auf das Zusammenleben mit einer Person, wenn auch nur in distanzierter Form und in Gestalt einer gemeinsamen Haushaltsführung, verbunden ist.

2. Besuch

In diesem Zusammenhang ist auch die Frage thematisiert worden, ob der Mieter berechnigt ist, geflüchtete Personen als Besucher in seine Mietwohnung aufzunehmen. Der DMB hatte dies in einer Erklärung auf seiner Homepage bejaht⁷⁰. Richtig ist, dass der Mieter in seiner Wohnung jederzeit und beliebig oft Besucher empfangen darf, ohne dass hierzu eine Erlaubnis des Vermieters nach Maßgabe des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderlich wäre⁷¹. Dabei darf er dem Besucher durchaus auch einen selbstständigen Zugang zu der Wohnung durch Aushändigung des Schlüssels einräumen. Allerdings ist er lediglich zu einem kurzzeitigen Aufenthalt in der Wohnung berechnigt. Im Allgemeinen werden ihm vier bis sechs Wochen⁷², mitunter aber auch bis zu drei Monaten⁷³ konzediert. Sofern der Aufenthalt der Person in der Wohnung diesen Zeitraum überschreitet, spricht eine widerlegbare Vermutung wird eine auf längere Dauer angelegte (Mit-)Nutzung⁷⁴.

⁶⁹ BGH, WuM 2014, 489, 492 (Rn. 26).

⁷⁰ Ansteuerbar unter [FAQs: Geflüchtete als Mitbewohner:innen \(mieterbund.de\)](#).

⁷¹ S. etwa BGHZ 157, 1, 5 = WuM 2003, 688, 689 mit Anm. Wiek; LG Berlin, ZMR 2018, 930; Schmidt-Futterer/Flatow (Fn. 39), § 553 Rn. 35.

⁷² S. etwa Blank/Börstinghaus (Fn. 55), § 540 Rn. 39; wohl Schmidt-Futterer/Flatow (Fn. 39), § 553 Rn. 35

⁷³ Meyer-Abich, NZM 2020, 19; BeckOGK/J. Emmerich (Fn. 35), § 553 Rn. 35.

⁷⁴ Blank/Börstinghaus (Fn. 55), § 540 Rn. 39; Schmidt-Futterer/Flatow (Fn. 39), § 540 Rn. 35.

Als Besucher wird überwiegend aber nur angesehen, wer den Mieter aufgrund besonderer persönlicher Beziehungen aufgesucht hat und sich in dessen Wohnung für eine vorübergehende Zeit aufhält, ohne hierfür ein Entgelt zu entrichten⁷⁵. An einer solchen bereits bei Beginn des Aufenthalts in der Wohnung bestehenden persönlichen Beziehung, wird er bei der kurzzeitigen Aufnahme geflüchtete Personen in der Wohnung vielfach fehlen. Zwar streitet bei kurzzeitigem Aufenthalt einer anderen Person als dem Mieter in der Wohnung die Vermutung für einen Besuch, doch wird den Mieter hinsichtlich der persönlicher Beziehung eine sekundäre Darlegungslast treffen.

IX. Wohngemeinschaften

Eine Problematik, die namentlich bei Mietverhältnissen über Wohnraum in Groß- und Universitätsstädten besondere Praxisrelevanz erlangt hat, ist der Mieterwechsel innerhalb einer Wohngemeinschaft. Hierzu hat der BGH mit Urteil vom 27.4.2022⁷⁶ nunmehr eine Grundsatzentscheidung getroffen. Dieser lag folgende – hier stark vereinfacht dargestellte – Konstellation zugrunde:

Fall 8:

A, B und C Mieter M beantragt bei Vermieter V eine Wohnung. Ein Jahr später zieht – mit Zustimmung des V – C aus und D ein. Ein weiteres Jahr später wollen A und B aus dem Mietverhältnis aussteigen; stattdessen wollen E und F eintreten. V widerspricht.

1. Ausgangslage

In der Instanzrechtsprechung wurde vielfach aus dem Umstand, dass mehrere Mieter, die ersichtlich nur zwecks Deckung ihres Wohnbedarfs zusammengefunden haben, eine Wohnung mieten, der Schluss gezogen, dass diesen ein Austauschrecht zusteht⁷⁷. Demgemäß durfte jeder Mieter nach Ankündigung gegenüber dem Vermieter aus dem Mietverhältnis aussteigen; der Vermieter musste indes einen Folgiemietler akzeptieren. U.U. wurde ihm ein gewisser Schutz durch entsprechende Anwendung des § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB eingeräumt⁷⁸, womit er den Eintritt bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in der Person des Mietnachfolgers ablehnen konnte. Im Prinzip musste er jedoch eine letztlich unbegrenzte Fluktuation seiner Vertragspartner hinnehmen.

2. Aktuelle BGH-Entscheidung

⁷⁵ Schmidt-Futterer/Flatow (Fn. 39), § 540 Rn. 35; BeckOGK/J. Emmerrich (Fn. 35), § 540 Rn. 24; großzügiger aber wohl Meyer-Abich, NZM 2020, 19.

⁷⁶ BGH, WuM 2022, 403; Ausgangsentscheidung LG Berlin, ZMR 2021, 973.

⁷⁷ Exemplarisch LG Darmstadt, WuM 2020, 22 f.; LG Berlin, WuM 2016, 553, 554; Frankfurt a.M., WuM 2012, 102; Göttingen, NJW-RR 1993, 783, gebilligt durch BVerfG, WuM 1993, 104; im Schrifttum Bühler, NJOZ 2019, 529, 534 f. diff. MüKo-BGB/Häublein, 8. Aufl. 2020, § 535 Rn. 16.

⁷⁸ LG Berlin, WuM 2016, 553, 554; Schmidt-Futterer/Flatow (Fn. 39), § 553 Rn. 19.

Dem ist der VIII. Zivilsenat des BGH nicht gefolgt. Nach dem Urteil vom 27.4.2022⁷⁹ kann allein aus einem Vertrag mit mehreren, eine Wohngemeinschaft bildenden Mietern nicht auf einen einvernehmlich begründeten Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel geschlossen werden. Hierfür bedarf es nach Auffassung des Senats konkreter Anhaltspunkte.

Der Senat hat in der sehr umfangreich begründeten Entscheidung zunächst die Frage aufgeworfen, unter welchen Voraussetzungen bei der Vermietung von Wohnraum an mehrere Personen eine Zustimmung in einen künftigen Mieterwechsel oder sogar eine antizipierte Einwilligung dahingehend in Betracht kommt. Dies sei eine Frage der Auslegung des Mietvertrags nach §§ 133, 157 BGB. Dabei sei – entsprechend den allgemeinen Auslegungsgrundsätzen – die Interessenlage beider Parteien zu berücksichtigen⁸⁰. Allein der Umstand, dass der Mietvertrag von mehreren Personen abgeschlossen worden sei, genüge für sich allein genommen noch nicht, um eine jederzeitige Austauschbarkeit jedes einzelnen Mitmieters anzunehmen⁸¹. In Betracht komme eine solche Auslegung aber nach den Umständen des Einzelfalls, wenn sowohl die Mieter als auch der Vermieter bei Vertragsschluss ersichtlich davon ausgegangen seien, dass sich häufig und in kurzen Abständen ein Bedarf für die Änderung der Bewohnerschaft ergebe. Das könne insbesondere bei Studierenden der Fall sein. Diese würden bereits bei Vertragsschluss absehbar aufgrund ihrer persönlichen Lebensumstände typischerweise eine längere zeitliche und örtliche Bindung nicht eingehen wollen⁸².

Ein Anspruch der Mitmieter auf Zustimmung in einen Mieterwechsel kann sich – wobei der BGH im Folgenden hinweist – auch aus einer nachvertraglichen Abrede ergeben⁸³. Allerdings lasse das einmal vom Vermieter erteilte Einverständnis keinen Rückschluss auf eine generelle Einwilligung in jeden künftigen Mieterwechsel zu. Das gelte selbst dann, wenn der Vermieter an der Person des einzelnen Mieters wenig Interesse zeige. Denn die fortschreitende Änderung der von ihm ursprünglich ausgewählten Vertragsparteien könne zum einen die Liquidität der Mieterschaft beeinträchtigen, zum anderen aber auch infolge der immerwährenden Verlängerungsschleifen die Dispositionsfreiheit des Vermieters reduzieren⁸⁴.

3. Konsequenzen

⁷⁹ BGH, WuM 2022, 403.

⁸⁰ BGH, WuM 2022, 403, 404 f. (Rn. 19, 26).

⁸¹ BGH, WuM 2022, 403, 407 (Rn. 36).

⁸² BGH, WuM 2022, 403, 407 (Rn. 41).

⁸³ BGH, WuM 2022, 403, 407 (Rn. 43).

⁸⁴ BGH, WuM 2022, 403, 406 (Rn. 29 f.), 408 (Rn. 44).

Die Entscheidung des BGH wird aller Voraussicht nach dazu führen, dass sich Vermieter im Zweifel nicht mehr ohne Weiteres auf einen Mieterwechsel einlassen werden. Nicht auszuschließen ist, dass dem Flexibilitätsbedürfnis der Mietmieter künftig vermehrt durch Untervermietungsgestaltungen Rechnung getragen wird. Das hat für den weichenden Mieter gegenüber einem vollständigen Ausstieg aus dem Vertrag naturgemäß den Nachteil, dass er für die Mietverbindlichkeiten weiterhin nach §§ 535 Abs. 2, 427 BGB als Gesamtschuldner und für ein Fehlverhalten des Untermieters bei der Nutzung der Mietsache gem. § 540 Abs. 2 BGB wie für einen Erfüllungsgehilfen (§ 278 BGB) haftet⁸⁵.

4. Vertragsgestaltung

Abschließend sollen noch einige Überlegungen dazu angestellt werden, welche Vertragsgestaltungen für Mietergemeinschaften künftig – unter der Herrschaft der neuen BGH-Entscheidung – sachgerecht wäre⁸⁶. Vorzugswürdig wäre die Aufnahme einer expliziten Mieterwechsel-Regelung mit einem dem § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB angenäherten Ablehnungsrecht des Vermieters im Falle eines wichtigen Grundes in der Person des potentiellen Nachmieters⁸⁷. Sinnvoll wäre hier allerdings, auch die mangelnde wirtschaftliche Leistungsfähigkeit als wichtigen Grund aufzunehmen⁸⁸.

Sollte sich der Vermieter auf eine solche Vertragsgestaltung nicht einlassen, wäre eine Lösung mithilfe des Untervermietungsmodells zu erwägen⁸⁹. Hier schließt lediglich einer der künftigen Bewohner mit dem Vermieter einen Mietvertrag über einen für ihn allein nicht finanzierbar große Wohnung; der Vermieter erteilt ihm sogleich die Erlaubnis zur Untervermietung, wobei ihm die künftigen Mietzahlungsansprüche des Hauptmieters gegen die Untermieter erfüllungshalber (§ 364 Abs. 2 BGB) abgetreten werden.

Vorgeschlagen worden ist auch eine Sicherungsabtretung dieser Ansprüche. Dabei dürfte es sich allerdings um eine (womöglich zusätzliche) Mietsicherheit i.S.d. § 551 BGB handeln. Das eröffnet die Frage, ob eine solche Vertragsgestaltung u.U. gegen die Höchstgrenzen-Regelung des § 551 Abs. 1 BGB verstößt mit der Folge einer Unwirksamkeit nach § 551 Abs. 4 BGB. Das lässt sich aber mit guten Gründen verneinen, denn die Abtretungsvereinbarung erweist sich für den Mieter unter dem Strich nicht als nachteilhaft⁹⁰. Sie führt im Ergebnis dazu, dass das besagte Wohnmodell für ihn überhaupt wirtschaftlich tragbar ist.

⁸⁵ Schmidt-Futterer/Flatow (Fn. 39), § 540 Rn. 78. BeckOGK/Emmerich (Fn. 35), § 540 Rn. 62.

⁸⁶ Ausf. zu dieser Thematik Siegmund, MDR 2022, 1063.

⁸⁷ Dazu BGH, WuM 2022, 403, 407 (Rn. 42 f.).

⁸⁸ Zu diesem Aspekt auch Schmidt-Futterer/Flatow (Fn. 39), § 540 Rn. 19.

⁸⁹ Dazu Siegmund, MDR 2022, 1063, 1066.

⁹⁰ Vgl. auch BGH, WuM 2013, 357, 358.

Schließlich könnte man daran denken, dass die potentiellen Mieter zum Zwecke der Anmietung der betreffenden Wohnung eine Außen-GbR bilden und diese den Mietvertrag abschließt (sog. Außengesellschaftsmodell). Das hätte im Falle eines Mieterwechsels allerdings die Konsequenz einer Nachhaftung des ausgeschiedenen Gesellschafters entsprechend § 128 HGB, sodass diese Vertragsgestaltung gerade für die studentische Wohngemeinschaft als äußerst nachteilig erweist und somit nicht zu empfehlen ist⁹¹.

X. Schlussbemerkung

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass bei der Gebrauchsüberlassung von Wohnraum noch einiges „im Fluss“ ist; nach wie vor sind viele bedeutsame Rechtsfragen ungeklärt. Über die Revision gegen das Urteil des LG Berlin (ZK 64) vom 18.8.2021⁹² zum Mieterwechsel hatte der BGH erst während der Vorbereitung dieses Beitrags für die Weimarer Immobilienrechtstage 2022 erkannt⁹³. Die Revisionen gegen die hier besprochenen Berliner Urteile vom 17.3.2022⁹⁴ und 7.4.2022⁹⁵ sind noch beim BGH anhängig. Die Entscheidungen werden mit Spannung erwartet, nicht zuletzt auch deswegen, um die Diskussion über Rechtsfragen der Gebrauchsüberlassung fortzuführen.

⁹¹ So auch Siegmund, MDR 2022, 1063, 1068.

⁹² LG Berlin, ZMR 2021, 973.

⁹³ BGH, WuM 2022, 403.

⁹⁴ LG Berlin, WuM 2022, 278.

⁹⁵ LG Berlin, WuM 2022, 345.