

ZfIR 2014, A 5

BGH: Verweigerte Gestattung der Untervermietung

Der BGH entschied, dass Mietern einer Dreizimmerwohnung nach § 553 Abs. 1 BGB (Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte) ein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung der zwei vorderen Zimmer einer Mietwohnung an die Untermietinteressentin zusteht (**BGH, Urt. v. 11.6.2014 – VIII ZR 349/13**). Die Vermieterin hatte den Mietern, die sich aus beruflichen Gründen mehrere Jahre im Ausland aufhielten, die Untervermietung zweier Zimmer versagt.

Indem die Beklagte die Zustimmung zur Untervermietung verweigerte, verletzte sie schulhaft eine mietvertragliche Pflicht und ist zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens (Mietausfalls) verpflichtet, so die BGH-Richter in ihrer Entscheidung.

Der Wunsch der Kläger, 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 Kläger nur ein Zimmer der Dreizimmerwohnung von der Untervermietung ausnahmen und auch dieses während ihres Auslandaufenthalts 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 größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder es gelegentlich zu Übernachtungszwecken zu nutzen.

Die Beklagte kann sich hinsichtlich der verweigerten Zustimmung zur Untervermietung nicht auf einen unverschuldeten Rechtsirrtum berufen. Dass die Frage, ob ein Mieter Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung hat, wenn er einen mehrjährigen Auslandsaufenthalt antritt, während dessen er den ihm verbleibenden Teil des Wohnraums nur sporadisch nutzen wird, bislang noch nicht Gegenstand einer höchstrichterlichen Entscheidung gewesen ist, entlastet die Beklagte nicht von ihrer rechtlichen Fehleinschätzung. Denn sie hätte sich mit Rücksicht auf eine insoweit bestehende Rechtsunsicherheit nicht der Möglichkeit verschließen dürfen, dass sie zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war, und durfte das Risiko einer Fehleinschätzung nicht den Mietern zuweisen.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 92/2014 vom 11.6.2014)