

## **BGH klärt Voraussetzungen für die Erteilung einer Untervermietungserlaubnis; Schadensersatzanspruch des Mieters wegen zu Unrecht versagter Erlaubnis**

BGH, Urteil vom 11. Juni 2014 – VIII ZR 349/13

Dass der Vermieter kündigen kann, wenn der Mieter unerlaubt die Wohnung ganz oder teilweise untervermietet, ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz (§ 543 Abs.2 Satz 1 Nr.2 i.V.m § 540 Satz 1 BGB). Der BGH hat sich dazu erst kürzlich geäußert.<sup>1</sup> Andererseits erkennt das Gesetz in § 553 Abs.1 BGB aber auch ausdrücklich an, dass der Mieter in bestimmten Fällen ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung haben und dann vom Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung verlangen kann; verweigert der Vermieter in einem solchen Fall die Erlaubnis, kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich kündigen (§ 540 Satz 2 BGB). Daran wird der Mieter aber häufig nicht interessiert sein. Dann bleibt ihm jedoch, wie der BGH in einem aktuellen Urteil vom Juni d.J. klargestellt hat, ein Anspruch auf Schadensersatz wegen der entgangenen (Unter-)Miete.<sup>2</sup>

### Der Fall:

Die Mieter – offensichtlich eine Ehepaar<sup>3</sup> – bewohnten eine Dreizimmerwohnung in Hamburg; die Nettomiete betrug 535 € monatlich. Der Ehemann war seit Januar 2011 als Professor an der Universität Ottawa/Kanada tätig; sein Arbeitsvertrag war befristet bis zum 30. Juni 2014. Seine Ehefrau begleitete ihn nach Kanada.

Im August 2010 teilten die Mieter der Hausverwaltung des Vermieters mit, dass sie sich ab November 2010 aus beruflichen Gründen regelmäßig im Ausland aufhalten würden und deshalb die Wohnung – mit Ausnahme eines der drei Zimmer – an eine namentlich benannte Frau untervermieten wollten. Die Vermieterin versagte die Zustimmung. Daraufhin erhoben die Mieter gegen die Vermieterin Klage auf Zustimmung zur Untervermietung, und zwar zuletzt an eine andere, ebenfalls namentlich benannte Frau. Die ursprünglich benannte Mietinteressentin und eine weiterer Interessent hatten ihre „Bewerbung“ auf Grund der ablehnenden Haltung der Vermieterin inzwischen aufgegeben. Im Oktober 2011 verurteilte das Amtsgericht die Vermieterin, ihre Zustimmung zur Untervermietung von zwei konkret bezeichneten Zimmern bis zum 31. Dezember 2012 an die zuletzt benannte Mietinteressentin zu erteilen. Das Urteil wurde rechtskräftig.

In dem neuen Verfahren hatten die Mieter die Vermieterin auf Schadensersatz in Höhe von immerhin 7.475 € mit der Begründung verklagt, durch die Versagung der Untervermietungserlaubnis sei ihnen in der Zeit vom 15. November 2010 bis 30. Oktober 2011 Miete in dieser

---

<sup>1</sup> Urteil vom 8. Januar 2014 – VIII ZR 210/13, NJW 2014, 622 = NZM 2014, 158 = WuM 2014, 142 = Grundeigentum 2014, 248 = DWW 2014, 60; hier bereits besprochen.

<sup>2</sup> WuM 2014, 498 = Grundeigentum 2014, 998

<sup>3</sup> dies wird hier zur Vereinfachung des Sachverhalts unterstellt

Höhe entgangen. Die beiden erstgenannten Interessenten seien bereit gewesen, die zwei angebotenen Zimmer für 650 € monatlich zu mieten. Ihre Klage hatte in allen drei Instanzen Erfolg.

Die Entscheidung:

1) *Der Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis*

Dass die Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hatten, liegt auf der Hand: Wegen des geplanten mehrjährigen berufsbedingten Auslandsaufenthalts war es ein vernünftiges und unschwer nachvollziehbares Anliegen der Mieter, die Kosten der doppelten Haushaltsführung durch die Untervermietung zu verringern. Etwas abstrakt führt der BGH zunächst aus, als berechtigt sei jedes Interesse der Mieter von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechtsordnung in Einklang stehe. Konkreter wird er in dem Hinweis, der Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung sei – vor allem in der durch Mobilität und Flexibilität geprägten heutigen Gesellschaft – nicht auf Fälle beschränkt, in denen der Mieter (auch weiterhin) seinen Lebensmittelpunkt in der Wohnung habe. Daher sei der Wunsch eines Mieters, der an einem anderen Ort seine Arbeitsstelle und dort ebenfalls eine Wohnung habe, seine bisherige Wohnung aber beibehalten wolle, durch die Untervermietung von den Kosten der doppelten Haushaltsführung und den Reisekosten entlastet zu werden, als berechtigtes Interesse anzuerkennen. Dies gelte auch für die Aufnahme einer befristeten Arbeitstätigkeit im Ausland.

Den Einwand der Vermieterin, ein Anspruch der Mieter auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis sei ausgeschlossen, weil die Mieter mehr als die Hälfte der Wohnung untervermieten und den verbleibenden Teil nicht zum Wohnen nutzen wollten, lässt der BGH nicht gelten.

Die Frage, unter welchen Voraussetzungen der Mieter die Gestattung der Untervermietung verlangen kann, war bislang allerdings außerordentlich umstritten. Hier schafft das Urteil endlich die für die Praxis wichtige Klarheit. Dass der Mieter mehr als die Hälfte des Wohnraums oder wenigstens einen „signifikanten“ Anteil zur Eigennutzung zurückbehalten müsse, lasse sich weder dem Wortlaut des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB noch seinem Sinn und Zweck entnehmen. *Es genügt*, dass der Mieter

- *ein nachträglich, d.h. nach Abschluss des Mietvertrages entstandenes berechtigtes Interesse an der Untervermietung vorweisen kann und*
- *den Wohnraum nicht vollständig dem Dritten überlässt.*

Ausdrücklich weist der BGH in diesem Zusammenhang noch einmal auf die Bedürfnisse des Mieters nach Flexibilität und Mobilität hin, d.h. dem Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses wie auch der Reduzierung der Kosten einer doppelten Haushaltsführung.

Die *Interessen des Vermieters* werden andererseits dadurch gewahrt, dass er gemäß § 553 Abs.1 Satz 2 BGB die *Genehmigung versagen kann*,

- *wenn in der Person des Dritten, also des vom Mieter benannten potentiellen Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt,*
- *der Wohnraum übermäßig belegt würde oder*
- *ihm die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.*

Im Übrigen kann der Vermieter die Erlaubnis der Untervermietung von einer *angemessenen Erhöhung der Miete* abhängig machen, wenn ihm sonst die Gestattung nicht zuzumuten ist (§ 553 Abs.2 BGB).

Damit sind, wie der BGH des weiteren klarstellt, die beiderseits zu berücksichtigenden Interessen abschließend festgelegt. Für etwaige vom Untermieter verschuldete Schäden haftet der Mieter dem Vermieter unmittelbar (§ 278 BGB).

## 2) *Der Rechtsirrtum – auch bei ungeklärter Rechtslage keine Entschuldigung*

Ausführlich geht der BGH auf die Frage ein, ob sich die Vermieterin auf einen Rechtsirrtum berufen kann – was er verneint.

Entgegen der Auffassung der Vermieterin scheidet der Schadensersatzanspruch der Mieter auch nicht am mangelnden Verschulden. Mit der Verweigerung ihrer Zustimmung zur Untervermietung hat die Vermieterin ihre sich aus dem Mietverhältnis ergebende (Neben-)Pflicht zur Gestattung der Untervermietung verletzt; in einem solchen Fall wird das Verschulden vermutet (§ 280 Abs.1 Satz 1 und 2 BGB). Handelt es sich – wie hier – um eine fehlerhafte Beurteilung der Rechtslage, konkret also der Verpflichtung zur Erteilung der Untervermietungserlaubnis, entlastet dies den Vermieter als Verpflichteten nicht; denn der Verpflichtete trägt grundsätzlich das Risiko eines Irrtums über die Rechtslage. Insoweit ist die Rechtsprechung insbesondere des BGH allerdings recht streng. Ein Verschulden, zumindest Fahrlässigkeit, ist danach regelmäßig schon dann anzunehmen, wenn der Schuldner mit der Möglichkeit rechnen musste, dass das zuständige Gericht einen anderen Rechtsstandpunkt einnehmen würde als er selbst. Eben dies war hier, wie bereits die Urteile des Amtsgerichts und des Landgerichts übereinstimmend gezeigt haben, der Fall. Auch eine etwaige rechtliche Falschberatung entlastet den Schuldner nicht, weil er für das Verschulden des Beraters wie für eigenes Verschulden haftet (§ 278 BGB); dies hat der BGH bereits vor einiger Zeit in einem Fall entschieden, in dem ein Mieter vom Mieterverein eine unzutreffende Auskunft über das Zurückbehaltungsrecht von Betriebskostenvorauszahlungen und den vermeintlichen Anspruch auf Übersendung von Fotokopien der Rechnungsbelege erhalten hatte.

Nach diesem Maßstab hatte sich die Vermieterin nicht entlastet mit der Folge, dass der Schadensersatzanspruch der Mieter dem Grunde und der – von der Vermieterin nicht bestrittenen – Höhe in vollem Umfang nach begründet war.

Der Leitsatz lautet:

*a) Ein mehrjähriger (berufsbedingter) Auslandsaufenthalt des Mieters kann ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten begründen.*

*b) Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums 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 dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen.*

Auswirkungen für die Praxis:

Der Wohnungswirtschaft und anderen Vermietern kann nach dieser Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofes, mit der der bisherige Meinungsstreit und die bestehende Rechtsunsicherheit beendet sein sollten, nur dringend empfohlen werden, bei der Erteilung einer Untervermietungserlaubnis nicht zu kleinlich zu sein. Insbesondere in den vom BGH mehrfach angesprochenen „Standardfällen“ der berufsbedingten doppelten Haushaltsführung, selbstverständlich auch im Inland, wird in aller Regel ein berechtigtes Interesse des Mieters anzuerkennen sein. Auf eine irrtümlich falsche Beurteilung – sei es auch seitens eines Beraters – kann sich der Vermieter nicht berufen.

Kann der Vermieter gegen die Person des in Aussicht genommenen Untermieters nichts einwenden und ist auch eine Überbelegung der Wohnung nicht zu befürchten, wird die Erlaubnis regelmäßig zu erteilen sein. Die im Gesetz (§ 553 Abs.1 Satz 2 BGB) nicht näher umschriebenen „sonstigen Gründe“, aus denen sich für den Vermieter die Unzumutbarkeit der Gestattung ergeben kann, müssen nach den Grundsätzen der BGH-Entscheidung schon einiges Gewicht haben.

Im Übrigen sei in diesem Zusammenhang nochmals an das hier bereits besprochene BGH-Urteil vom 8. Januar 2014 (unerlaubte Untervermietung an Touristen) erinnert, das die Risiken einer generellen Untervermietungserlaubnis deutlich gemacht hat. Die Erlaubnis sollte deshalb stets nur für einen bestimmten, namentlich zu benennenden Dritten erteilt werden.