

Untervermietung auch bei Einzimmerwohnung – geht das? Ein fast exotischer Fall, für den BGH abermals Anlass für eine Grundsatzentscheidung

BGH, Urteil vom 13. September 2023 – VIII ZR 109/22¹

Mit Fragen der Untervermietung hat sich der VIII. Senat des BGH in den letzten Jahren relativ häufig befasst, so etwa bei der Kündigung eines Hauptmietverhältnisses wegen unberechtigter Untervermietung², zum Anspruch des Hauptmieters auf Erteilung einer Untervermietungs-erlaubnis während eines längeren Auslandsaufenthalts³ oder – zuletzt, nur zwei Wochen nach dem vorliegenden Urteil – zur Frage der Untervermietung einer Nebenwohnung.⁴ Eine recht ungewöhnliche Fallkonstellation ist Gegenstand des Urteils vom 13. September 2023; hier geht es um einen auf den ersten Blick eher unrealistischen Sachverhalt, nämlich die Untervermietung einer Einzimmerwohnung, die der Mieter wegen eines bevorstehenden Auslandsaufenthalts einem Dritten überlassen wollte. Dann fragt man sich: Wo bleibt da noch Raum für eine eigene Wohnnutzung des Mieters?

Bemerkenswert ist die Entscheidung – ebenso wie das erwähnte Urteil vom 13. September 2023 – trotz des in der Praxis sicher seltenen Sachverhalts vor allem wegen der sehr grundsätzlichen Ausführungen zum Begriff der Untervermietung und zum Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung.

Der Fall:

Der Mieter hat seit dem Jahr 2000 eine Einzimmerwohnung in Berlin gemietet. Mit Schreiben vom 17. März 2021 bat er die Vermieter wegen eines beruflichen Auslandsaufenthalts um die Gestattung der Untervermietung vom 15. Juni 2021 bis zum 30. November 2022 an eine namentlich benannte Person. Nachdem die Vermieter dies abgelehnt hatten, erhob er beim zuständigen Amtsgericht Klage mit dem Antrag, die Untervermietung "eines Teils der Wohnung" an den bezeichneten Untermieter zu erlauben. Zur Begründung hatte er vorgetragen, er sei freischaffender Künstler und werde in dem genannten Zeitraum ein von einer Bibliothek in Moskau unterstütztes näher beschriebenes Projekt durchführen. Für die Dauer seiner Abwesenheit wolle er einen Teil der Wohnung für monatlich 241 € an die benannte Person untervermieten, jedoch persönliche Gegenstände weiter in der Wohnung lagern.

Noch bevor das Amtsgericht⁵ über die Klage des Mieters entschieden hatte, begann der Mieter seine berufliche Tätigkeit in Moskau. Seine in der (untervermieteten) Wohnung verbliebenen persönlichen Gegenstände lagerte er dort in einem Schrank und einer Kommode sowie in

¹ WuM 2023, 686; NJW-RR 2023, 1435; Grundeigentum 2023, 1141; DWW 2023, 377

² Beschl. v. 3. August 2021 – VIII ZR 329/19, WuM 2021, 681, Grundeigentum 2021, 1425; NJW-RR 2021, 1525; NZM 2021, 886,

³ Urteil v. 11. Juni 2014 – VIII ZR 349/13, Grundeigentum 2014, 998; WuM 2014, 489; NJW 2014, 2717; ZMR 2014, 713; NZM 2014, 631; DWW 2014, 333

⁴ Urteil v. 27. September 2023 – VIII ZR 88/22, WuM 2023, 751

⁵ Berlin-Mitte, Urteil v. 15. Dezember 2021, 7 C 149/21 (nicht veröffentlicht. Angaben lt. juris zu VIII ZR 109/22)

einem am Ende des Flurs gelegenen, durch einen Vorhang abgetrennten, nur von ihm zu nutzenden Bereich von der Größe eines Quadratmeters. Einen Wohnungsschlüssel behielt er für sich.

Das *Amtsgericht* hat die Klage des Mieters abgewiesen. Auf seine Berufung hat das *Landgericht* die Vermieter, die in zweiter Instanz die außerordentliche fristlose, hilfsweise fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses wegen der ohne ihre Erlaubnis erfolgten Untervermietung erklärt hatten, antragsgemäß als Gesamtschuldner verurteilt, die Untervermietung "eines Teils der Wohnung" an die von dem Mieter benannte Person zu gestatten.⁶ Es ist davon ausgegangen, dass der Mieter mit den Angaben zur Person des Untermieters seinen entsprechenden Informationspflichten genügt habe und dass er ein berechtigtes Interesse an der Gebrauchsüberlassung nach der Bestimmung des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB habe, die keine „quantitativen Vorgaben“ hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Teils der Wohnung mache. Die Voraussetzung der "Überlassung eines Teils des Wohnraums" sei erfüllt, wenn der Mieter den Gewahrsam nicht vollständig aufgabe und in der Wohnung einen Bereich behalte, in dem er persönliche Gegenstände lagere. Im Übrigen stelle der Wunsch des Mieters, während seines befristeten, berufsbedingten Auslandsaufenthalts einen Teil der Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB dar. Die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieter stehe dem geltend gemachten Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung nicht entgegen; sie sei rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB), weil die Vermieter zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet gewesen seien.

Die Entscheidung

Der VIII: Senat hat die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Vermieter als unbegründet zurückgewiesen.

1) *Eine wichtige prozessuale Vorbemerkung*

Einleitend stellt der Senat zunächst klar, dass der *Klageantrag* auf Gestattung der „eines Teils der Wohnung“ (zwar bedenklich, aber) „*jedenfalls unter Berücksichtigung des zur Begründung des Klageantrags erfolgten Vortrags hinreichend bestimmt* im Sinne von § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO ist.“⁷

2) *Anspruch auf Gestattung einer Untervermietung – die Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 S. 1 BGB*

a) *„Berechtigtes Interesse“ des Mieters*

Erste Voraussetzung eines Anspruchs auf Gestattung einer Untervermietung ist ein *berechtigtes Interesse des Mieters* an der Untervermietung. Ein solches Interesse hat der Mieter mit der

⁶ Urteil v. 7. April 2022 – 67 S 7/22, Grundeigentum 2022, 582; WuM 2022, 345; DWW 2022, 219; ZMR 2022, 640

⁷ Rn. 16 unter Bezugnahme u.a. auf das Urteil v. 9. Februar 2019 – VIII ZR 54/18, NJW-RR 2019, 399

Begründung geltend gemacht, er wolle sich von Juni 2021 bis Ende November 2022 im Ausland aufhalten und mit der Untervermietung seine finanziellen Belastungen verringern. Diesen „Einstieg“ präzisiert der Senat unmittelbar anschließend mit folgenden, am besten wörtlich zitierten grundsatzartigen Aussagen:

Ein berechtigtes Interesse des Mieters im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ist schon dann anzunehmen, wenn ihm vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen.

Und weiter:

Hierbei ist als berechtigt jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht... Das berechtigte Interesse ... setzt dabei nicht voraus, dass die Wohnung auch nach der Untervermietung Lebensmittelpunkt des Mieters bleibt.⁸

Nach diesen Grundsätzen ist der Wunsch des Mieters, während seines – inzwischen begonnenen – Auslandsaufenthalts seine Mietaufwendungen zu verringern, „ohne weiteres“ als berechtigtes Interesse anzuerkennen. Für diese Auslegung greift der Senat auf den *Willen des Gesetzgebers* zurück, der „mit der Schaffung der Norm erkennbar unter anderem die Absicht verfolgt, dem Mieter eine Kostenentlastung durch eine Untervermietung zu ermöglichen.“⁹

b) „*Teilweise Gebrauchsüberlassung*“ (§ 553 Abs. 1 S.1 BGB) auch bei Einzimmerwohnung – *Auslegung nach dem Willen des Gesetzgebers*

Die Frage, ob die in der Bestimmung des § 553 Abs. 1 S.1 BGB genannte Absicht des Mieters, „einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen“ auch bei einer Einzimmerwohnung zu realisieren ist, beantwortet sich zweifellos nicht von selbst. Der Senat nimmt hier Bezug auf den konkreten Fall, nämlich den Behalt eines Wohnungsschlüssels und die Lagerung persönlicher Gegenstände des Mieters an nur von ihm zu nutzenden kleinen abgegrenzten Stellen der Wohnung (Schrank., Kommode, abgetrennte Fläche des Flurs).

Diese „Aufteilung“ der Wohnung genügt; denn § 553 Abs. 1 BGB stellt weder *quantitative Vorgaben* hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums *noch qualitative Anforderungen bezüglich dessen weiterer Nutzung durch den Mieter* auf. Auch an dieser Stelle verweist der Senat für die Auslegung des Tatbestandsmerkmals der Überlassung eines Teils des Wohnraums auf den *Willen des Gesetzgebers*, „der... dem Mieter eine Untervermietungs-erlaubnis *nur dann verwehren will, wenn er den gesamten Wohnraum an einen Dritten weitergeben möchte*; denn in einem solchen Fall geht es dem Mieter nicht darum, sich den Wohnraum zu erhalten“, *der Schutzzweck des § 553 Abs. 1 BGB wird also nicht eingehalten*. Positiv formuliert: Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten im Sinne des

⁸ Rn- 20. unter Bezugnahme u.a. auf die Urteile vom 11. Juni 2014 aaO und vom 31. Januar 2018 – VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 53

⁹ Rn. 21

§ 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ist daher *regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt.*¹⁰

c) § 553 Abs. 1 S.1 BGB – *Auslegung nach dem Gesetzeswortlaut und der Entstehungsgeschichte der Norm*

Die Auslegung des § 553 Abs. 1 S.1 BGB rundet der Senat ab mit dem Blick auf den *Wortlaut der Norm*, der als Voraussetzung einer Untervermietung lediglich *ein berechtigtes Interesse* und die *Überlassung nur eines Teils des Wohnraums* nennt.

Der Rückblick auf die Entstehungsgeschichte, die in dem Urteil mit Zitaten aus verschiedenen einschlägigen Unterlagen¹¹ belegt wird ergibt keinen Hinweis für die Annahme, der Gesetzgeber habe eine Untervermietung nur für Mehrzimmerwohnungen ermöglichen sollen.

d) *Auslegung nach dem (mieterschützenden) Zweck des § 553 Abs. 1 BGB*

Mit dem Blick auf den in seiner Rechtsprechung verschiedentlich betonten *mieterschützenden Zweck des § 553 Abs. 1 BGB*, dem Mieter den Wohnraum „möglichst zu erhalten“, betont der Senat schließlich, dass dieser Schutzzweck für Mieter einer Einzimmerwohnung „gänzlich leer liefe“, wenn das Gesetz verlangen würde, dass der Mieter mindestens ein räumlich abgetrenntes Zimmer zurückbehält.

e) *Zuletzt: Die Bedeutung von Mobilität und Flexibilität für den Mieter*

Schließlich ist auch zu bedenken, dass dem Aspekt der *Mobilität und Flexibilität in der heutigen Gesellschaft* zunehmende Bedeutung zukommt, und zwar insbesondere auch bei Einzimmerwohnungen.¹²

3) *Ein Blick auf die Meinung im Schrifttum und der Instanzrechtsprechung*

Mit seiner Auffassung zur Untervermietung einer Einzimmerwohnung stimmt der Senat mit der ganz überwiegenden Auffassung im Schrifttum und der Rechtsprechung der Instanzgerichte – belegt mit zahlreichen Zitaten – überein.¹³

4) *Zurück zum konkreten Fall: Tatsächliche Voraussetzungen einer Untervermietung sind erfüllt*

Alle oben genannten Voraussetzungen einer Untervermietung hat der Mieter im vorliegenden Fall erfüllt; insbesondere hat er – obwohl ortsabwesend – den Gewahrsam an einem Teil der Wohnung behalten; dafür reicht die Lagerung von persönlichen Gegenständen aus, die Beibehaltung einer Übernachtungsmöglichkeit ist nicht erforderlich. Relevant ist in diesem Zusammenhang schließlich der Einbehalt eines Wohnungsschlüssels durch den Mieter sowie die nur befristete Überlassung der Wohnung an einen Dritten.¹⁴

¹⁰ Rn. 24 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 11. Juni 2014 aaO

¹¹ Rn. 28

¹² Rn. 32

¹³ Rn. 33

¹⁴

5) *Eine abschließende Frage: Ausschluss der Untervermietung nach der Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieter?*

Mit der Prüfung der von den Vermietern erklärten Kündigung des Mietverhältnisses rundet der Senat die umfassende Begründung der Entscheidung ab.

Mit der ohne Gestattung vorgenommenen Untervermietung hat der Mieter zwar seine Vertragspflichten verletzt. Die von den Vermietern deswegen erklärte *Kündigung* greift jedoch nicht durch; denn sie ist *rechtsmissbräuchlich* (§ 242 BGB), weil der Mieter die Erlaubnis rechtzeitig erbeten und – wie ausgeführt – und die Vermieter zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet waren.¹⁵

Leitsatz:

1. *Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt (Bestätigung von Senatsurteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 25, 30).*

2. *Danach kann ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein.*

Anmerkungen

Einmal mehr hat der VIII. Senat des BGH einen auf den ersten Blick eher nicht sehr praxisrelevanten Fall zum Anlass für grundsätzliche Ausführungen zu der im Mittelpunkt stehenden konkreten Rechtsfrage genommen und hierbei u.a. *wichtige Regeln für die Auslegung einer Norm* dargelegt und angewandt. Die Entscheidung konzentriert sich auf zwei Schwerpunkte: die *ausführliche Definition der Begriffe „berechtigtes Interesse des Mieters“* und – in dieser „Präzision“ zum ersten Mal – *„Teil des Wohnraums“*. Beide Punkte sind ausgesprochen überzeugend dargelegt, und zwar sowohl hinsichtlich des Vorgangs der *Auslegung einer Norm* – allgemein und konkret bezogen auf die Bestimmung des § 553 Abs. 1 S. 1 BGB – als auch beim Blick auf das *praxisgerechte Ergebnis*.

1) *Auslegung nach dem Wortlaut des § 553 Abs. 1 S. 1 BGB*

„Positive“ Kriterien für die vom Senat vorgenommene *Auslegung des § 553 Abs. 1 S. 1 BGB nach seinem Wortlaut* enthält das Urteil nicht. Der Senat beschränkt sich vielmehr auf die Aussage, dass *„die Vorschrift des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB... den Anspruch auf Gestattung der Untervermietung lediglich vom Vorliegen eines berechtigten Interesses des Mieters sowie davon abhängig (macht), dass er einem Dritten nur einen Teil des Wohnraums überlässt.“*¹⁶

¹⁵ Rn. 39

¹⁶ Rn. 26

Auch bei einem solchen „negativen“ Ergebnis des Vorgangs der Auslegung kann die Prüfung des Wortlauts im Einzelfall relevant sein, zumal dann, wenn – wie hier – die Revision einen entsprechenden Einwand geltend macht.¹⁷

2) Auslegung nach der Entstehungsgeschichte der Norm

Ähnlich wie bei dem Aspekt Wortlaut der Norm beschränkt sich das Urteil bei der Prüfung der *Entstehungsgeschichte der Norm* auf die „negative“ Bemerkung, auch „aus der Entstehungsgeschichte der Norm ergibt sich nicht, dass der Gesetzgeber einen Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis allein bei Mehrzimmerwohnungen gewähren wollte.“ Hierzu verweist der Senat ausführlich mit konkreten Fundstellenangaben auf die einschlägigen Materialien, u.a. auf die fast schon „historische“ BT-Drucks. IV/2195 und die dort genannte Absicht des Gesetzgebers, das Kündigungsrecht des Mieters bei Verweigerung einer Untervermietungserlaubnis des Vermieters „*durch einen gesetzlichen Anspruch auf Gestattung der Untervermietung*“ zu ergänzen.¹⁸

3) Auslegung einer Norm nach dem Zweck der Norm

In seiner einschlägigen Rechtsprechung hat der VIII. Senat bereits wiederholt den *mieterschützenden Zweck des § 553 Abs. 1 BGB, dem Mieter den Wohnraum möglichst zu erhalten*, betont – verbunden mit der grundsätzlichen Aussage, „unter dessen Berücksichtigung sind die Voraussetzungen dieser Vorschrift auszulegen.“ Das weitere Argument, dieser Schutzzweck liefe für den Mieter einer Einzimmerwohnung „gänzlich leer“, wenn das Gesetz verlangen würde, dass der Mieter mindestens ein räumlich abgetrenntes Zimmer zurückbehält, ist geradezu zwingend, und es wird abgerundet durch „gerade auch bei Einzimmerwohnungen“ bedeutenden *Aspekt der Mobilität und Flexibilität in der heutigen Gesellschaft*.¹⁹

4) Die spezielle Frage: Überlassung eines Teils des Wohnraums bei einer Einzimmerwohnung

Im Zusammenhang mit den Ausführungen zum Tatbestandsmerkmal der *Überlassung eines Teils des Wohnraums* verweist der Senat – wie auch an mehreren anderen Stellen der Entscheidung – auf das *Urteil vom 11. Juni 2014*²⁰, dessen *Leitsatz b)* wie folgt lautet:

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.

¹⁷ aaO.

¹⁸ Rn. 28, 29. Nur vorsorglich sei an dieser Stelle angemerkt, dass die Bundestags-Drucksachen mit den im Urteil angegebenen Fundstellen im Internet problemlos abzurufen sind.

¹⁹ Rn. 30 - 32

²⁰ VIII ZR 349/13, Grundeigentum 2014, 998; WuM 2014, 489; NJW 2014, 2717; ZMR 2014, 713; NZM 2014, 631; DWW 2014, 333

Mit dem in Satz 1 dieses Leitsatzes formulierten Grundsatz beginnt auch die Begründung des aktuellen Urteils (Rn. 24 a.E.). Für den Fall einer Einzimmerwohnung, bei dem die Zurückbehaltung eines Zimmers begrifflich ausscheidet, musste der Senat diesen Grundsatz zwangsläufig einschränken, und zwar mit Argumenten, die dem Wortlaut des § 553 Abs. 1 S. 1 BGB ebenso gerecht werden wie den Bedürfnissen der Praxis. Dies ist ihm zweifellos gelungen.

Die letztlich zentrale Frage, ob und wie das Tatbestandsmerkmal der *Überlassung eines Teils des Wohnraums* bei der Untervermietung einer Einzimmerwohnung in der Praxis eingehalten werden kann, beantwortet der Senat ebenso überzeugend, und zwar sowohl hinsichtlich der *Auslegung der genannten Bestimmung nach ihrem mieterschützenden Zweck*²¹ als auch in Bezug auf die konkreten Umstände des vorliegenden Falls (Aufbewahrung persönlicher Gegenstände, Einbehalt eines Wohnungsschlüssels).²²

5) *Zusammenfassung: Eine umfassend, sehr sorgfältig und überzeugend begründete, praxisgerechte Entscheidung*

Auch bei dem Urteil vom 13. September 2023 kann man nach dem Studium der Entscheidung zusammenfassend nur zu dem Ergebnis gelangen, dass es *umfassend, sehr sorgfältig und überzeugend begründet ist* und zu einem *den Anforderungen der Praxis gerecht werdenden Resultat* gelangt. Im Übrigen: Die Rechtsprechung des BGH zum Komplex Untervermietung wird abgerundet durch das kurz danach ergangene, hier bereits besprochene *Urteil vom 27. September 2023 (VIII ZR 88/22)*²³ zur Frage der *Untervermietung einer aus beruflichen Gründen nur als Nebenwohnung genutzten Wohnung* ab.

6) *Eine positive Schlussbemerkung: Die Konstanz der Rechtsprechung des VIII. Senats*

Neben den vorstehenden Anmerkungen zum Urteil vom 13. September 2023 erscheint eine Schlussbemerkung angebracht: Betrachtet man die über einen längeren Zeitraum veröffentlichte Rechtsprechung des VIII. Senats zur Wohnraumiete, so fällt neben den anderen, bereits erwähnten positiven Merkmalen *die Konstanz der Rechtsprechung des VIII. Senats* auf – im vorliegenden Fall insbesondere im Hinblick auf das nicht weniger als 17mal genannte Urteil vom 11. Juni 2014 – VIII ZR 349/13. zum Tatbestand der Überlassung eines Teils des Wohnraums im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB.

Auswirkungen für die Praxis

1) Allgemein

Für die Praxis führt das Urteil zu dem *eindeutigen Ergebnis, dass der Mieter einen sehr weitgehenden Anspruch auf eine Erlaubnis des Vermieters für eine Untervermietung hat*, insbesondere unter dem Gesichtspunkt *des mieterschützenden Zwecks des § 553 Abs. 1 BGB* (Rn.

²¹ Rn. 24

²² Rn. 34 ff

²³ WuM 2023, 686; NJW-RR 2023, 1435; Grundeigentum 2023, 1141; DWW 2023, 377

24) und der Berücksichtigung berufsbedingter Gründe des Mieters sowie der Mobilität und Flexibilität in der heutigen Gesellschaft.

2) *Eine wichtige „Fußnote“: Genaue Beschreibung des für die Untervermietung vorgesehenen Teils der Wohnung*

Bei diesem Punkt hat sich der VIII. Senat auf die nicht ganz unbedenkliche, weil recht pauschale Formulierung des Klageantrages (Gestattung der Überlassung „eines Teils der Wohnung“) beschränkt und etwaige Zweifel bezüglich der Bestimmtheit des Antrages mit dem Hinweis auf die Begründung des Klageantrages (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) überwunden (Rn. 16); auch dem Urteil des Berufungsgerichts²⁴ lässt sich nicht entnehmen, welche Einzelheiten zur Beschreibung des „Teils der Wohnung“ bzw. der künftigen eigenen Nutzung der Wohnung der Mieter in seiner an die Vermieter gerichteten Bitte um Gestattung der Untervermietung angegeben hatte. Für die Praxis sollte diese „Toleranz“ nicht überbewertet werden – im Gegenteil: Für den Mieter (und den ihn vertretenden Anwalt) empfiehlt sich unbedingt, den *für die Untervermietung vorgesehenen Teil der Wohnung*, einschließlich des für die gemeinsame Benutzung durch Mieter und Untermieter vorgesehenen Bereiches (Küche, Bad o.ä.), *so genau wie möglich zu beschreiben*.

²⁴ aaO (Fußn. 6)