



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 50/22.06.2022

Gebrauchsüberlassung einer Wohnung – Überlassung eines „Teils des Wohnraums“ bei Einzimmerwohnung denkbar? LG Berlin, Urteil vom 07.04.2022 - 67 S 7/22

Leitsatz:

Auch eine Einzimmerwohnung kann tauglicher Gegenstand der Gebrauchsüberlassung eines Teils des Wohnraums i.S.d. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB sein.

Zum Sachverhalt:

Der Mieter einer Einzimmerwohnung möchte in einem Zeitraum von ca. eineinhalb Jahren, in denen er ins Ausland geht, die Wohnung untervermieten. Er behält in der Wohnung persönliche Gegenstände in einem Schrank zurück und bleibt im Besitz eines Schlüssels für die Wohnung.

Die Entscheidung:

Seine Klage auf Zustimmung zur Untervermietungserlaubnis (siehe § 553 Abs. 1 BGB) hat in der Berufungsinstanz vor dem Landgericht Berlin Erfolg.

Im vorliegenden Fall konnte der Mieter grundsätzlich ein berechtigtes Interesse geltend machen (lediglich vorübergehender Auslandsaufenthalt mit Rückkehrwillen). Auch konnten in der Person des in Aussicht gestellten Untermieters keine Ablehnungsgründe für den Vermieter erkannt werden. Entscheidend ging es also um die Frage, ob bei einer Einzimmerwohnung von vornherein ein Zustimmungsanspruch des Mieters gemäß § 553 BGB ausgeschlossen ist. Immerhin besagt § 553 Abs. 1 S. 1 BGB, dass ein Anspruch des Mieters auf Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung nur dann in Betracht kommt, wenn er „einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch“ überlassen möchte. Ob bei einer Einzimmerwohnung die Überlassung eines Teils des Wohnraums überhaupt denkbar ist, war zu entscheiden.

Das Landgericht Berlin geht davon aus, dass der Gesetzestext großzügig auszulegen sei, im Interesse des Mieters an der Erhaltung seines Mietverhältnisses. Dass der Mieter nur einen Teil des Wohnraums an den Untermieter überlassen wird, sei schon dann nicht ausgeschlossen, wenn der Mieter einen Teil-Gewahrsam an den Wohnraum behalte. Nach dieser Rechtsprechung reicht es dafür aus, dass der Mie-

ter in der Wohnung persönliche Gegenstände zurücklässt, vor allem, wenn er noch im Besitz eines Schlüssels bleibt.

Diese Rechtsprechung und ebenso Literaturmeinungen, die dieser Rechtsprechung zustimmen, stützen sich auf ein Urteil des BGH aus dem Jahr 2005 (VIII ZR 4/05) zu Untervermietung in einer Dreieinhalbzimmerwohnung, bei der sich der Mieter ein Zimmer zurückbehalten hat, obwohl nicht klar war, wo er seinen Lebensmittelpunkt behält. In einem solchen Fall hat der BGH entschieden, dass es auf die Frage, ob der Mieter seinen Lebensmittelpunkt am Ort der Wohnung behalte, nicht ankommt, dass insbesondere nicht gefordert werden könne, dass der Mieter mit dem Untermieter gemeinsam in der Wohnung lebt. Der weite Schutzzweck des § 553 BGB erfordere eine Auslegung, die es dem Mieter ermögliche, auch ohne dauerhaften eigenen Wohnsitz in der Wohnung unterzuvermieten, wenn ihm wenigstens noch ein Gewahrsam verbleibe. Ob diese Rechtsprechung des BGH auch auf Fälle einer Einzimmerwohnung angewendet werden würde, bleibt abzuwarten. Es spricht viel dafür, dass das Landgericht Berlin zu Recht auf den weiten Schutzzweck des § 553 BGB abgestellt hat. Damit würde wohl auch zukünftig bei Einzimmerwohnungen eine Untervermietung (wenn die sonstigen berechtigten Interessen des Mieters an der Untervermietung dargelegt werden können) durchsetzbar sein. Dies gilt jedenfalls solange, als der Mieter darlegt, dass er sich noch einen Restgewahrsam an der Wohnung behält. Für Vermieter wird es damit immer schwerer, einem Untervermietungsbegehren des Mieters entgegenzutreten.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net