

Amtsgericht München

74 1002

Az.: 422 C 13968/13



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:

wegen Vornahme einer Handlung

erlässt das Amtsgericht München durch die Richterin am 15.10.2013 auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 15.10.2013 folgendes

Endurteil

1. Die Beklagte wird verurteilt, die Erlaubnis zur Untervermietung eines Wohnraums in der Wohnung der Klägerin in der München, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Kammer, 1 Dusche, an zu erteilen.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 4.800,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten um einen Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung.

Mit Vertrag vom 17.08.1987 mietete der ehemalige Ehemann der Klägerin von der Beklagten sowie von Herrn eine Wohnung in der Unter § 3 a der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vereinbarten die Vertragsparteien Folgendes: "Die Untervermietung der Mieträume oder von Teilflächen davon bzw. Überlassung an Dritte ist nicht gestattet." Die Beklagte trat nach dem Tod von Herrn hinsichtlich des Mietvertrages dessen Rechtsnachfolge an.

Nach der Scheidung setzte die Klägerin im Jahr 2012 das Mietverhältnis alleine mit der Klägerin fort. Mit Schreiben vom 16.01.2012 erklärte die Klägerin, dass sie das Mietverhältnis anstelle ihres Mannes übernehme und erklärte, sie könne die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag erfüllen. Mit Schreiben vom 30.03.2013 bat die Klägerin die Beklagte um die Erteilung einer Untermieterlaubnis zur Untervermietung an Frau Die Klägerin beabsichtigte, 400 € monatlich für die Untervermietung zu verlangen. Mit Schreiben vom 12.04.2013 lehnte die Beklagte die Erteilung der Erlaubnis ab.

Die Klägerin trägt vor, sie erhalte ab Juli 2013 keinen Unterhalt mehr von ihrem geschiedenen Ehemann und müsse daher für die Miete alleine aufkommen. Die Klägerin behauptet, sie verdiene monatlich lediglich 1.577,02 € und arbeite in Teilzeit in München. Ihre Anstellung in Burghausen sei zum 30.03.2013 beendet worden. Die restliche Zeit der Woche halte sie sich bei ihrer kranken Mutter in Burghausen auf. Die Klägerin macht geltend, nach Abzug der Fahrtkosten nach Burghausen in Höhe von 100 € und der Wohnkosten in Burghausen in Höhe von 136 € blieben ihr monatlich zum Leben allenfalls 531,02 €. Sie sei daher auf die Einnahmen aus einer Untervermietung angewiesen.

Die Klägerin beantragt zuletzt:

Die Beklagte wird verurteilt, die Erlaubnis zur Untervermietung eines Wohnraums in der Wohnung der Klägerin in der / bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Kammer, 1 Dusche, an zu erteilen.

Die Beklagte beantragt zuletzt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagte trägt vor, bei § 3a der Zusatzvereinbarung handele es sich um eine individuell abgesprochene Vertragsklausel.

Die Beklagte ist der Ansicht, ein Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis bestünde nicht, da für die Klägerin zum Zeitpunkt des Eintritts in den Mietvertrag absehbar gewesen sei, dass sie die Miete nicht in voller Höhe begleichen können. Ferner sei zu berücksichtigen, dass Die Klägerin mehr als die Hälfte der monatlichen Miete durch den Untermietzins vereinnahmen wolle.

Hinsichtlich des übrigen Parteivorbringens wird zur Ergänzung des Tatbestandes auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Sitzungsniederschriften vom 27.08.2013 und vom 15.10.2013 verwiesen. Das Gericht hat aufgrund Beschluss vom 27.08.2013 Beweis erhoben durch Zeugeneinvernahme. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 15.10.2013 verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Amtsgericht München nach § 23 Nr. 2a GVG sachlich und nach § 29 a I ZPO örtlich ausschließlich zuständig.

Die Klage ist begründet. Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis nach § 553 I 1 BGB. Hiernach hat der Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte, wenn dem Mieter nach Abschluss des Mietvertrages hieran ein berechtigtes Interesse entsteht.

Die Klägerin hat ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung eines Teils der Wohnung. Dieses Interesse ist auch nach Vertragsschluss entstanden. Das berechtigte Interesse der Klägerin besteht darin, aufgrund der Verschlechterung ihrer Einkommenssituation die eigenen Wohnkosten zu senken.

Ein berechtigtes Interesse liegt bereits dann vor, wenn der Mieter vernünftige Gründe für die Überlassung eines Teils des Wohnraums an eine dritte Person hat. An das berechtigte Interesse sind keine übertriebenen Anforderungen zu stellen. Es ist ausreichend, wenn der Mieter durch die Untervermietung seine Wohnkosten reduzieren will (vgl. Schmidt-Futterer, Blank, 11. Auflage, § 553, Rn. 4). Der Wunsch des Mieters in seiner gewohnten Umgebung zu bleiben, ist als Ausdruck seiner privaten Lebensgestaltung zu respektieren. Daher kann der Mieter auch nicht darauf verwiesen werden, eine billigere Wohnung anzumieten.

Unerheblich ist die Frage der Höhe des Untermietzinses, da es gerade ein berechtigtes Interesse sein kann, die eigenen Mietkosten zu senken. Die konkrete Höhe liegt im Entscheidungsspielraum des Mieters.

Die Klägerin hat substantiiert vorgetragen, dass sie aufgrund einer Verschlechterung ihrer Einkommensverhältnisse auf den Untermietzins angewiesen ist, um die Wohnung weiterhin halten zu können. Das Gericht ist aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme davon überzeugt, dass sich die Einkommensverhältnisse der Klägerin verschlechtert haben, da sie ab Juli 2013 keine Unterhaltszahlungen mehr erhält. Der Zeuge hat glaubhaft ausgeführt, dass er bis einschließlich Juni 2013 monatlich 800 € Unterhalt an die Klägerin bezahlt hat und aufgrund gerichtlichen Vergleichs die Zahlungen dann eingestellt hat. Der Zeuge machte auf das Gericht einen vollkommen glaubwürdigen Eindruck.

Da sich die Einkünfte der Klägerin ab Juli 2013 um monatlich 800 € verringert haben, erscheint

das Interesse der Klägerin an der Untervermietung zur Senkung der eigenen Wohnkosten als nachvollziehbar.

Das berechnigte Interesse ist auch nach Vertragsschluss eingetreten.

Offen bleiben kann hier, ob das Mietverhältnis durch Vereinbarung der Klägerin, der Beklagten und dem ehemaligen Ehemann der Klägerin zwischen der Klägerin und der Beklagten zustande kam, oder ob der Eintritt in das Mietverhältnis nach § 1568 a III BGB erfolgte, da unstrittig die Klägerin in das Mietverhältnis eingetreten ist und der Zeitpunkt des Eintritts nach § 1568 a III BGB dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses iSd § 553 I BGB gleichzusetzen ist.

Unerheblich ist hierbei, ob die Klägerin die Verschlechterung ihrer Einkommensverhältnisse im Januar 2012 vorhersehen konnte, da es im Rahmen des § 553 I BGB nur darauf ankommt, ob das berechnigte Interesse nach Vertragsschluss entsteht. Es kommt dagegen nicht auf die Vorhersehbarkeit an (vgl. Schmidt-Futterer, Blank, 11. Auflage, § 553, Rn. 6).

Entgegenstehende Interessen der Beklagten nach § 556 I 2 BGB liegen nicht vor. Die Beklagte trifft insofern die Darlegungslast. Dass hier ein Grund in der Person der Untermieterin vorliegt oder eine Überbelegung zu befürchten ist, wurde nicht vorgetragen. Der Beklagten ist die Gebrauchsüberlassung auch zuzumuten. Alleine der Umstand, dass die Klägerin einen Untermietzins verlangen will, führt nicht zur Unzumutbarkeit der Untervermietung für die Beklagte, da hierdurch ihre Interessen nicht berührt werden.

Offen bleiben kann hier, ob § 3a der Zusatzvereinbarung individuell ausgehandelt wurde, da die Vereinbarung schon nach § 553 III BGB unwirksam ist., so dass es auf die Frage der Unwirksamkeit nach § 307 BGB nicht ankommt.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 I ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

Der Streitwert richtet sich nach § 48 I GKG iVm § 3 ZPO nach dem Interesse der Klägerin an der Untervermietung. Das Interesse war der Höhe nach mit dem Jahresbetrag des beabsichtigten Untermietzins zu bemessen.

Richterin

Verkündet am 15.10.2013

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle