



Die Revision wird nicht zugelassen.

### **G r ü n d e :**

#### **I.**

Von der Darstellung des Tatbestandes wird abgesehen, §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO.

#### **II.**

Den Klägern steht ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von dem Beklagten innegehaltenen Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB zu. Jedenfalls die im Schriftsatz vom 5. Juni 2014 erklärte fristlose Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung hat das Mietverhältnis beendet.

Ein Kündigungsgrund gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt vor, wenn der Mieter den Gebrauch der Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt und dadurch die Rechte des Vermieters erheblich verletzt. So liegt der Fall hier:

Der Beklagte hat die Mietsache seiner Nichte trotz Abmahnung der Kläger weiterhin - zumindest zum Teil - entgeltlich überlassen, obwohl er dazu nicht mehr befugt war. Soweit er diesen Kündigungssachverhalt im Verlaufe des Rechtsstreits zeitweise bestritten hat, steht die entgeltliche Gebrauchsüberlassung spätestens seit den entsprechenden mündlichen Bekundungen des Beklagten gegenüber der Kammer im Berufungstermin, die zudem im Einklang mit dem vorgerichtlichen Schreiben vom 12. September 2013 standen („Wie Ihnen ... bekannt, habe ich ein Zimmer der Wohnung an meine Nichte ... untervermietet ...“), gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als unstreitig fest.

Es kann dahinstehen, ob dem Beklagten durch die nicht von beiden Klägern, sondern lediglich von dem Kläger zu 2) verfasste E-mail vom 4. Januar 2012 und das Ende 2011 zwischen dem Kläger zu 2) und dem Beklagten geführte Gespräch wirksam die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung erteilt wurde. Denn selbst im Falle ihrer Wirksamkeit handelte es sich dabei unter Zugrundelegung der Auslegungsparameter der §§ 133, 157 BGB allenfalls um eine zeitlich befristete Erlaubnis, die spätestens mit Ablauf des Jahres 2012 erloschen ist. Dem Beklagten war lediglich gestattet, „ ... dass eine Verwandte vorübergehend bei Ihnen ... wohnt, bis sie eine Wohnung gefunden hat.“ Damit sollte der Nichte des Beklagten nach dem bereits offensichtlichen, aber auch aus dem Wortlaut der Erlaubnis ableitbaren Willen der Parteien lediglich die zeitliche Möglichkeit

eingerräumt werden, sich adäquaten eigenen Wohnraum zu beschaffen. Damit indes war die Erlaubnis unabhängig von der Aufnahme und dem Erfolg der Wohnungssuche nur „vorübergehend“ erteilt und auf die für eine erfolgreiche Wohnungssuche üblicherweise erforderliche Zeitspanne beschränkt. Diese hat die Kammer - zu Gunsten des Beklagten - mit einer der Regelung des § 721 Abs. 5 Satz 1 ZPO entsprechenden und weiträumigen Frist von einem Jahr bemessen, die allerdings bereits mit Ablauf des Jahres 2012, erst recht aber zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung vom 20. August 2013 beendet war.

Die demnach spätestens seit dem 1. Januar 2013 unbefugte Gebrauchsüberlassung haben die Kläger vor Ausspruch der Kündigung vom 5. Juni 2014 auch wirksam gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB abgemahnt, da die der Kündigungserklärung vom 5. Juni 2014 vorausgegangenen fristlosen Kündigungen vom 12. Dezember 2012 und 20. August 2013 ebenfalls - und zum Teil ausschließlich - auf eine unbefugte Gebrauchsüberlassung durch den Beklagten gestützt waren. Ob bereits diese Kündigungen materiell wirksam waren, bedurfte keiner abschließenden Entscheidung der Kammer, da eine in ihrem Kündigungsvorwurf einschlägige vorhergehende Kündigung die Funktion einer konkludenten Abmahnung selbst dann erfüllt, wenn sie unwirksam ist (vgl. BAG, Urt. v. 31. August 1989 - 2 AZR 13/89, EzBAT § 53 BAT Verhaltensbedingte Kündigung Nr 21; LG Berlin, Urt. v. 3. August 2010 – 63 S 607/09, GE 2010, 1271). Ebenfalls dahinstehen konnte, ob angesichts der vom Beklagten ausweislich seines Schreibens vom 12. September 2013 und seiner Bekundungen im Termin vorsätzlich und beharrlich fortgesetzten Gebrauchsüberlassung der Ausspruch einer Abmahnung nicht ohnehin gemäß § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BGB wegen offensichtlicher Erfolglosigkeit entbehrlich war.

Die trotz erfolgter Abmahnung fortgesetzte entgeltliche Gebrauchsüberlassung stellt einen derart schwerwiegenden Pflichtverstoß des Beklagten dar, dass den Klägern eine Fortsetzung des Mietverhältnisses selbst bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nicht zuzumuten war (vgl. Kammer, Beschl. v. 18. November 2014 – 67 S 360/14, NZM 2015, 248 (zur Begründetheit einer fristlosen Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung ohne vorherige Abmahnung)).

Eine dem Beklagten günstigere Beurteilung wäre hinsichtlich des ihm zur Last zu legenden Pflichtverstosses nur in Betracht zu ziehen gewesen, wenn es ihm in dem zwischen der letzten Abmahnung und dem Ausspruch der Kündigung vom 5. Juni 2014 liegenden Zeitraum aus tatsächlich Gründen nicht möglich gewesen wäre, eine Beendigung des mit seiner Nichte begründeten Untermietverhältnisses und deren Auszug herbeizuführen (vgl. BGH, Urt. v. 4. Dezember 2013 - VIII ZR 5/13, NZM 2014, 128 Tz. 12). An diesen Voraussetzungen indes fehlte es, da der Beklagten nach erfolgter Abmahnung mehr als neun - und für die Beendigung der

vertragswidrigen Nutzung der Mietsache hinreichende - Monate hatte, die er tatenlos verstreichen ließ.

Es konnte dahinstehen, ob der auf eine unbefugte Gebrauchsüberlassung oder deren Fortsetzung gerichtete Kündigung rechtsmissbräuchlich ist, wenn der Mieter zuvor eine Erlaubnis erbeten und ihm der Vermieter eine solche trotz bestehender Pflicht zur Erteilung verweigert hat (vgl. BGH, Urte. v. 2. Februar 2011 – VIII ZR 74/10, NJW 2011, 1065 Tz. 22). Einerseits hat der Beklagte trotz Ablaufs der zuvor erteilten Erlaubnis und erfolgter Abmahnung nicht um die Erteilung einer neuerlichen Erlaubnis bei den Klägern nachgesucht. Andererseits bestand auch keine Verpflichtung der Kläger zur Erteilung einer neuerlichen Erlaubnis. Denn der Mieter hat gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB nur dann Anspruch auf Erlaubniserteilung, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse entsteht, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Als berechtigtes Interesse i.S.d. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ist jedes nach Vertragsschluss entstehende Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht (vgl. BGH, Urte. v. 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Tz. 8; Emmerich, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2014, § 553 Rz. 4).

An einem solchen indes fehlte es dem Beklagten, der für die Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 BGB die Darlegungs- und Beweislast trägt (vgl. Emmerich, a.a.O. Tz. 7 m.w.N.). Es ist weder dargetan noch ersichtlich, dass ein entsprechendes - wirtschaftliches - Interesse für den Beklagten zeitlich erst nach Vertragsschluss entstanden ist. Davon abgesehen nutzt der Beklagte ausweislich seines eigenen Vortrags neben der streitgegenständlichen Wohnung in nicht unerheblichem Maße eine ebenfalls in Berlin befindliche weitere Wohnung seiner Lebensgefährtin, während seine Nichte neben der streitgegenständlichen Wohnung in Berlin sogar an zwei weiteren Orten in Finkenkrug und Falkensee wohnhaft ist. Es kann dahinstehen, ob die Schaffung eines mehrjährigen Drittwohnsitzes für einen Familienangehörigen auch vor dem Hintergrund eines regional angespannten Wohnungsmarktes mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung noch in Einklang zu bringen ist. Zumindest kommt ihr kein hinreichend erhebliches Gewicht zu, um einen Anspruch auf eine dauerhafte anteilige Gebrauchsüberlassung der Mietsache zu rechtfertigen.

Das Recht zum Ausspruch der fristlosen Kündigung war schließlich nicht gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 des Mietvertrages ausgeschlossen („Das Wohnungsunternehmen wird von sich aus das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen.“). Denn die Klausel, die gemäß § 566 Abs. 1 BGB auch gegen die Kläger wirkt, kann unter Zugrundelegung der Auslegungsparameter der §§ 133, 157 BGB nicht dahin ausgelegt werden, dass der Vermieter sich über eine Einschränkung der Voraussetzungen für eine ordentliche Kündigung hinaus auch seiner gesetzlichen

Kündigungsmöglichkeiten aus wichtigem Grund begeben wollte (vgl. BGH, Urt. v. 9. Mai 2012 - VIII ZR 327/11, NJW 2012, 2270 Tz. 26 f.).

Da nach alledem die von den Klägern ausgesprochene Kündigung vom 5. Juni 2014 als außerordentliche Kündigung wirksam war, konnte dahinstehen, ob das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis nicht ohnehin aufgrund der vom Amtsgericht für wirksam erachteten Eigenbedarfskündigung vom 20. August 2013 seine ordentliche Beendigung gefunden hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 10 Satz 2, 713 ZPO.

Dem Antrag des Beklagten auf Vollstreckungsschutz nach § 712 Abs. 1 ZPO war nicht zu entsprechen, da ein durch die Räumungsvollstreckung drohender und nicht zu ersetzender Nachteil angesichts der mehrere Wohnungen umfassenden Raumnutzung des Beklagten nicht ersichtlich ist und es außerdem an der gemäß § 714 Abs. 2 ZPO erforderlichen Glaubhaftmachung fehlt. Auch eine über die vom Amtsgericht bereits gewährten Zeitraum hinausgehende Räumungsfrist war dem Beklagten für die Besorgung von Ersatzwohnraum gemäß §§ 721 Abs. 1, Abs. 3 ZPO nicht zuzusprechen. Denn § 721 ZPO soll die Beschaffung einer Ersatzwohnung nur ermöglichen, um Obdachlosigkeit zu vermeiden (vgl. Lackmann, in: Musielak/Voit, ZPO, 12. Aufl. 2015, § 721 Rz. 1). Eine solche indes droht dem Beklagten nicht, da er bereits nach eigenem Vorbringen Obdach bei seiner Lebensgefährtin findet.

Die Revision war nicht gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2 ZPO zuzulassen, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs nicht erfordern.

■■■ ■■■ ■■■■■■■■