

UNTERMIETE

Untervermietung zum Erhalt einer beruflich genutzten Nebenwohnung?

von VRinLG Astrid Siegmund, Berlin

| Das Thema Untervermietung hat den BGH in jüngster Zeit mehrfach beschäftigt (s. u., S. 30). Er hatte nun Gelegenheit, seine Rechtsprechung zum Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung zu ergänzen. Er hat die Frage beantwortet, ob ein berechtigtes Interesse des Mieters i. S. d. § 553 Abs. 1 S. 1 BGB auch gegeben ist, wenn er die Mietwohnung auf unbestimmte Zeit als Zweitwohnung zu beruflichen Zwecken mitnutzen und im Übrigen untervermieten möchte. |

Sachverhalt

Der Kläger ist seit 2014 Mieter einer etwa 72 m² großen Dreizimmerwohnung der Beklagten. Der Kläger bewohnte die Wohnung zunächst allein, später zusammen mit seiner Ehefrau und einem gemeinsamen Kind. Nach der Geburt eines weiteren Kindes zog die Familie in eine gemietete Doppelhaushälfte mit Garten, die ca. 17 km von der Mietwohnung entfernt liegt.

Nach dem Vortrag des Klägers beabsichtigt er, die gemietete Wohnung in Berlin aus beruflichen Gründen weiterhin zu nutzen. Er sei Geschäftsführer einer zehn Gehminuten von der Mietwohnung entfernt ansässigen Speditionsfirma, die auf die Bereiche Lateinamerika und Mittlerer Osten spezialisiert sei. Aufgrund der Zeitverschiebung von bis zu zehn Stunden beginne sein Arbeitstag häufig früh und ende nach längeren Pausen am Nachmittag erst nachts gegen 2 Uhr. Er nutze die Mietwohnung unterhalb der Arbeitswoche zum Ausruhen und übernachtete dort zwei bis drei Mal wöchentlich, um sich die Fahrtzeit zwischen der Doppelhaushälfte und seiner Arbeitsstätte zu ersparen, die sich ungeachtet der räumlichen Entfernung von unter 20 km auf mindestens 40 Minuten belaufe. Zudem habe er einen weiteren Sohn, der in Berlin lebe und den er regelmäßig treffe.

Erstmalig mit Schreiben vom 10.5.19 bat der Kläger die Beklagte um die Erlaubnis, zwei Zimmer der Wohnung ohne zeitliche Begrenzung an zwei namentlich genannte Personen unterzuvermieten. Die Beklagte erteilte dem Kläger zunächst eine bis zum 30.6.20 befristete Erlaubnis. Spätere Begehren des Klägers auf Erteilung einer weiteren Erlaubnis lehnte die Beklagte ab.

Klage auf Zustimmung zur unbefristeten Untervermietung

Mit der Klage nimmt der Kläger die Beklagte auf Zustimmung zur unbefristeten Untervermietung von je einem Zimmer der Mietwohnung an zwei namentlich benannte Personen in Anspruch. Das AG hat der Klage stattgegeben, das LG hat die Klage abgewiesen. Die zugelassene Revision hatte Erfolg. Sie führte zur Aufhebung und Zurückverweisung an das LG (BGH 27.9.23, VIII ZR 88/22, Abruf-Nr. 238484).



ENTSCHEIDUNG
BGH

Zweitwohnung für
berufliche Zwecke

Untervermietung an
zwei Personen



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 238484

Entscheidungsgründe

Der BGH beanstandet, dass das LG von einem zu engen Verständnis des Begriffs des berechtigten Interesses des Mieters im Sinne des § 553 Abs. 1 S. 1 BGB ausgegangen sei und die für die Ermittlung des berechtigten Interesses gebotene Gesamtwürdigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls unzureichend berücksichtigt habe.

Berechtigtes Interesse des Mieters

Nach § 553 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse hieran entsteht. Ein Interesse des Mieters in diesem Sinne ist schon anzunehmen, wenn er vernünftige Gründe hat, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen. Als berechtigt ist dabei nach der ständigen Rechtsprechung des Senats jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht (st. Rspr. seit BGH 3.10.84, VIII ARZ 2/84, zu § 549 Abs. 2 S. 1 BGB a. F.).

Beachten Sie | Der Wunsch des Mieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen ist nach der BGH-Rechtsprechung grundsätzlich als berechtigtes Interesse i. S. d. § 553 Abs. 1 S. 1 BGB an der Untervermietung eines Teils der Wohnung anzuerkennen. Der BGH verweist darauf, dass der Gesetzgeber mit der Schaffung der Norm erkennbar unter anderem die Absicht verfolgt habe, dem Mieter eine Kostenentlastung durch eine Untervermietung zu ermöglichen.

Gesamtwürdigung der tatsächlichen Umstände

Zur Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse vorliegt, sind die tatsächlichen Umstände, auf denen der Wunsch des Mieters zur Aufnahme eines Dritten in die Wohnung beruht, unter Berücksichtigung des mieterschützenden Zwecks des § 553 Abs. 1 S. 1 BGB umfassend zu würdigen (BGH 23.11.05, VIII ZR 4/05, zu einer berufsbedingten doppelten Haushaltsführung; 11.6.14, VIII ZR 349/13, zu einem mehrjährigen berufsbedingten Auslandsaufenthalt; 31.1.18, VIII ZR 105/17, zur Beteiligung des Untermieters an der Miete nach dem Auszug des bisherigen Mitbewohners). Ein berechtigtes Interesse des Mieters i. S. d. Regelung setzt – so der BGH – nicht voraus, dass das Interesse im Wesentlichen den fortdauernden Bestand seines Hauptwohnsitzes betrifft, hiermit in Zusammenhang steht oder diesem im Gewicht gleichkommen muss.

Beachten Sie | Der BGH verweist auf seine Rechtsprechung, wonach § 553 Abs. 1 S. 1 BGB keine qualitativen Anforderungen an die verbleibende Nutzung des Wohnraums durch den Mieter aufstellt (aktuell: BGH 13.9.23, VIII ZR 109/22, MK 12/2023, Untervermietung einer Ein-Zimmer-Wohnung). Der Anspruch auf Gestattung der Untervermietung ist nur vom Vorliegen eines berechtigten Interesses des Mieters sowie davon abhängig, dass er nur einen Teil des Wohnraums einem Dritten überlässt. Von der „Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte“ ist meist bereits auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam am Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Es genügt jedenfalls, wenn er – wie hier – ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um Einrichtungs-

Begriff des berechtigten Interesses

Verringerung der Mietaufwendungen

Nur Teilüberlassung der Wohnung

gegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen. Die Wohnung muss nach der Untervermietung nicht Lebensmittelpunkt des Mieters bleiben.

Der BGH findet in der Gesetzgebungsgeschichte keine Stütze für die Auffassung des LG, der Gesetzgeber habe lediglich den Bestand eines einzigen Mietverhältnisses als schützenswert angesehen und einen – wie hier – derart weiten Anwendungsbereich des § 553 Abs. 1 S. 1 BGB nicht gewollt. Auch der Sinn und Zweck der Regelung stünden dem entgegen.

MERKE | Der Anspruch des Mieters von Wohnraum auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung (§ 553 BGB = § 549 Abs. 2 BGB a. F.) war in das Mietrecht eingefügt worden, um einen billigen Ausgleich zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters zu schaffen (BT-Drucksache IV/806, S. 9; IV/2195, S. 3 f.).

Im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens wurde die im ursprünglichen Gesetzentwurf für einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung vorgesehene Voraussetzung eines „dringenden Interesses“ des Mieters (BT-Drucksache IV/806, S. 2, 9) zugunsten eines „berechtigten Interesses“ erweitert (BT-Drucksache IV/2195, S. 3; Bericht des Rechtsausschusses zu dieser Drucksache, S. 4). Ausführungen dazu, dass dieses Interesse auf den Erhalt des aktuellen bzw. ehemaligen und voraussichtlich auch künftigen Hauptwohnsitzes gerichtet sein müsse, weil nur der Bestand eines einzigen Mietverhältnisses schützenswert sei, finden sich in den Gesetzmaterialien nicht.

Zum Schutz gegenläufiger Belange des Vermieters sollte der Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte ausgeschlossen sein, wenn sie dem Vermieter wegen eines wichtigen Grundes in der Person des Untermieters, wegen einer Überbelegung des Wohnraums oder aus sonstigen Gründen nicht zuzumuten ist. Ferner wurde dem Vermieter für den Fall, dass die Untervermietung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten ist, die Möglichkeit eingeräumt, die Erlaubnis zur Untervermietung davon abhängig zu machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt (§ 549 Abs. 2 S. 2 BGB a. F.).

Der BGH folgert, dass § 549 Abs. 2 BGB a. F. nicht als Ausnahmenvorschrift konzipiert war. Nach der gesetzgeberischen Wertentscheidung gehen die berechtigten Interessen des Mieters den Interessen des Vermieters grundsätzlich vor. Sie haben nur zurückzustehen, wenn die beabsichtigte Gebrauchsüberlassung für den Vermieter unzumutbar wäre. Das gilt auch für die Auslegung der nahezu gleichlautenden Bestimmung des § 553 BGB. Der Gesetzgeber des Mietrechtsreformgesetzes wollte die bisherige Rechtslage übernehmen (BT-Drs. 14/4553, S. 49).

Der BGH sieht keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Gesetzgeber nur den Bestand eines einzigen Mietverhältnisses als schützenswert angesehen hätte. Die in den Gesetzesmaterialien zur Mietrechtsreform hervorgehobene Mobilität und Flexibilität in der heutigen Gesellschaft (BT-Drucksache 14/4553, S. 38 f. zu den Kündigungsfristen) spreche vielmehr gegen ein zu enges Verständnis des

Mieterschutz nicht auf ein Mietverhältnis beschränkt

Schutz gegenläufiger Belange des Vermieters

Mieterinteresse geht grundsätzlich vor

berechtigten Interesses des Mieters i. S. d. § 553 Abs. 1 S. 1 BGB. Der Zweck des § 553 Abs. 1 BGB bestehe demnach darin, dem Mieter die Wohnung zu erhalten, an der er festhalten will.

Schon weil der Mieter durch einen Mietvertrag nicht verpflichtet werde, in der Mietwohnung seinen Lebensmittelpunkt im Sinne des Hauptwohnsitzes zu begründen, sondern es seinen persönlichen Vorstellungen und seiner freien Entscheidung überlassen ist, wo er im herkömmlichen Sinne wohnt, könne nach dem dargestellten Zweck der Norm das Fortbestehen des Hauptwohnsitzes bzw. ein Zusammenhang hierzu nicht Voraussetzung für das Vorliegen des von ihm geforderten berechtigten Interesses sein. Es wäre wertungswidersprüchlich, angesichts des von § 553 Abs. 1 BGB verfolgten Zwecks des Erhalts einer Wohnung für den Mieter für dessen berechtigtes Interesse Anforderungen aufzustellen, die in dem ursprünglichen Mietverhältnis keine rechtliche Grundlage finden.

Ein im Rahmen des § 553 Abs. 1 S. 1 BGB ausreichendes berechtigtes Interesse könne – so der BGH – auch die nach dem (bestrittenen) Vortrag des Klägers beabsichtigte weitere Nutzung der Wohnung als Nebenwohnsitz aus beruflichen Gründen darstellen. Ob der Mieter auf die fortdauernde Nutzung der Wohnung aus beruflichen Gründen oder auf die Erzielung von Einnahmen aus der Untervermietung zwingend angewiesen ist, sei hingegen nicht entscheidend.

Beachten Sie | Der BGH stellt klar, dass es auch nicht darauf ankommt, ob es dem Mieter bezogen auf die konkrete Höhe seiner Einkünfte und seines Vermögens möglich ist, das Mietverhältnis auch ohne die Inanspruchnahme von Untermieteinnahmen fortzusetzen.

Aufgrund des mieterschützenden Regelungszwecks der Norm reiche vielmehr jedes nachvollziehbare Interesse an einer finanziellen Ersparnis. Das gilt – so der BGH – auch für die fortdauernde Nutzung der Wohnung als Nebenwohnsitz. Auch insoweit sei nicht erforderlich, dass der Kläger auf die weiterhin beabsichtigte Nutzung der Wohnung als Nebenwohnsitz aus beruflichen Gründen zwingend angewiesen ist. Für die Annahme eines berechtigten Interesses reichte es hier deshalb, dass der Wunsch des Klägers nachvollziehbar ist, sich während der Pausen seines früh morgens beginnenden und häufig bis nachts um 2 Uhr dauernden Arbeitstags in der Mietwohnung aufzuhalten und dort zwei bis drei Mal pro Woche zu übernachten, um sich nächtliche Fahrten nach Hause zu ersparen.

Der BGH stellt schließlich klar, dass die Annahme eines berechtigten Interesses auch in Fällen, in denen der Mieter – wie hier – längerfristig oder dauerhaft seinen Hauptwohnsitz nicht in der untervermieteten Wohnung haben wird, nicht bereits an einem Widerspruch zur geltenden Rechts- und Sozialordnung scheitert, weil dem Untermieter rechtlich nicht der gleiche Schutz zukommt wie dem Hauptmieter.

Beachten Sie | Ein berechtigtes Interesse des Mieters i. S. d. § 553 Abs. 1 S. 1 BGB setzt nach ständiger Rechtsprechung des BGH zwar voraus, dass dieses mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht. Diese Voraussetzung ist jedoch nicht bereits deshalb zu verneinen, weil der (Haupt-)

Keine Pflicht zum Hauptwohnsitz

Finanzielle Ersparnis genügt als Interesse

Kein Widerspruch zur Rechts- und Sozialordnung

Mieter einer (in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegenden) Mietwohnung bei einer Teilüberlassung des Gebrauchs im Wege der Untervermietung nicht den gleichen rechtlichen Beschränkungen unterliegt wie ein regulärer Vermieter.

Die Untervermietung als solche sei – so der BGH – im Mietrecht des BGB anerkannt. Der Umstand, dass der Untermieter im Vergleich zum Hauptmieter einen geringeren Bestandsschutz genieße (§ 573a Abs. 2, § 546 Abs. 2 BGB), beruhe auf entsprechenden gesetzgeberischen Wertentscheidungen. Gleiches gelte, soweit dem Untermieter bei preisfreiem Wohnraum infolge des § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB der Vorteil der Anwendungen der Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g BGB) bzw. über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561 BGB) nicht zukomme. Die Frage, ob die Konsequenzen, die sich aus der Kombination eines Anspruchs auf Gestattung der teilweisen Gebrauchsüberlassung an Dritte mit den auf Untermietverhältnisse anwendbaren Vorschriften ergeben, gesellschaftlich oder wohnungspolitisch unerwünscht sind, sei im Grundsatz rechtspolitischer Natur und könne dem Kläger im Streitfall nicht entgegengehalten werden.

Relevanz für die Praxis

Der BGH bestätigt (erneut) seine großzügige Rechtsprechung zum Anspruch des Mieters auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung (vgl. auch BGH 13.9.23, VIII ZR 109/22, MK 24, 5). Der Anspruch besteht auch, wenn der Mieter sich die Wohnung dauerhaft eigentlich nur als Zweitwohnung zur beruflichen Nutzung erhalten will und die Untervermietung auch der Finanzierung seiner gemieteten Hauptwohnung dient.

Der BGH verweist vollkommen zutreffend darauf, dass es irgendwie auch in der Natur der Sache liegt, dass ein Mieter, der beruflich – sei es zeitlich befristet oder auf nicht absehbare Zeit – an einem anderen Ort arbeitet als er leben möchte, nicht zwei Hauptwohnsitze haben kann (vgl. § 21 Bundesmeldegesetz). Er kann grundsätzlich – auch auf angespannten Wohnungsmärkten – mehrere Wohnungen mieten und sie teilweise untervermieten.

Auf vielen angespannten Wohnungsmärkten greift als (öffentlich-rechtliches) Korrektiv die Meldepflicht und die Zweitwohnsteuer, die für jede weitere Wohnung zu zahlen ist, auch dann, wenn Haupt- und Zweitwohnung in derselben Gemeinde liegen.

Nicht nur der Vermieter muss – bei Versagung der Erlaubnis zur Untervermietung – sein Haftungsrisiko im Blick behalten (BGH 11.6.14, VIII ZR 349/13), auch der Mieter sollte seine – häufig nicht bedachten – weitergehenden Zahlungspflichten einkalkulieren, wenn er mehrere Wohnungen unterhält.

WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- BGH 3.8.21, VIII ZR 329/19, Abruf-Nr. 225413
- BGH 12.10.21, VIII ZR 91/20, Abruf-Nr. 226159
- BGH 21.6.23, VIII ZR 303/21, Abruf-Nr. 236511
- BGH 13.9.23, VIII ZR 109/22, MK 24, 5

Geringerer Bestandsschutz des Untermieters steht nicht entgegen

Rechtsprechung zur Untervermietung bleibt großzügig

Korrektiv: Meldepflicht und Zweitwohnsteuer



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 225413