

» Mietrecht « von Massimo Füllbeck [0182]

Zustimmung zur Untervermietung hängt nicht vom Nachweis der wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters ab

1. Zu dem berechtigten Interesse an einer nach § 553 Abs. 1 BGB beanspruchten Untervermietung muss der Mieter dem Vermieter zwar plausible und wahrheitsgemäße Angaben machen; ein Anspruch des Vermieters, dass ihm für solche Angaben geeignete Beweise vorgelegt werden, bevor er über die Erteilung der Erlaubnis eine Entscheidung trifft, besteht nicht.

2. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter als Grund für den Wunsch zur Untervermietung den Umstand anführt, sich die Wohnung wegen der Maßgabe des SGB II zu hohen Wohnkosten allein nicht länger leisten zu können. Der Vermieter ist nicht berechtigt, eine Entscheidung über die Erteilung der Erlaubnis davon abhängig zu machen, dass der Mieter zunächst einen aktuellen und vollständigen Bescheid über Leistungen des Jobcenters vorlegt. LG Berlin, Urteil vom 11.04.2018 66 S 275/17

Der Fall:

Die Parteien stritten ursprünglich um die Erteilung einer Genehmigung zur Untervermietung eines Teils der von der Mieterin bewohnten 3-Zimmer-Wohnung. Die Mieterin erhielt SGB II-Leistungen und begründete ihren Anspruch, dass sie dadurch wirtschaftlich entlastet werden wollte.

Der Vermieter machte seine Zustimmung davon abhängig, dass die Mieterin weitere Informationen, u. a. ihren aktuellen SGB II-Bescheid vorlegt. Mangels ausreichender Unterlagen versagte der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung.

Nachdem die Mieterin sich mehrfach in schriftlicher Form an die Vermieterseite

gewandt hatte, wurde die Genehmigung schließlich in der mündlichen Verhandlung beim Amtsgericht erteilt. Gegen dieses Urteil und die Kostenfolge legte der Vermieter Beschwerde zum Landgericht ein.

Das Problem:

Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Allerdings ist in § 553 Abs. 1 BGB geregelt:

Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

Das LG Berlin musste also prüfen, ob der Mieterin mit dem Begehren der Untervermietung und der dadurch entstehenden Kostensenkung, ein Anspruch gegen den Vermieter zusteht.

Die Entscheidung des LG Berlin:

Das LG gab der Mieterin recht.

Der Mieterin stand ein Anspruch gegen den Vermieter auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung eines Zimmers der von ihr angemieteten 3-Zimmer-Wohnung zu. Das dafür nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliche berechnete Interesse an der Untervermietung lag vor.

Die vom Amtsgericht zutreffend wiedergegebenen Voraussetzungen für das Vorliegen eines berechtigten Interesses an einer Untervermietung beschränken sich darauf, dass ein Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht vorliegen muss, welches mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung vereinbar ist. Es kann sich um ein persönliches, aber auch um ein wirtschaftliches Interesse handeln.

Ein anerkanntes berechtigtes Interesse der Klägerin gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB lag in ihrer wirtschaftlichen Bedürftigkeit.

Dies kann nach einhelliger und zutreffender Rechtsprechung auch die Entlastung von Wohnkosten sein.

Ein solches Interesse hat die Klägerin dargelegt.

Praxis-Tipp:

In der Regel wird sicherlich immer der Einzelall entscheidend sein. Entsprechende Ausschlussgründe und das berechnete Interesse der Vermieter sind allerdings weiterhin zu prüfen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ