

Der Vermieter kann nicht verlangen, dass sich potentielle Untermieter persönlich bei ihm vorstellen – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 30.11.2020, 64 C 49/20

I.

Bei Beginn des Mietverhältnisses oder auch erst im Laufe des Mietverhältnisses kann für den Mieter der Wunsch entstehen, Untermieter aufzunehmen. Der Vermieter muss diesem Wunsch des Mieters nicht ausnahmslos zustimmen. Das LG Berlin beschäftigt sich in dem Beschluss mit der Frage, ob der Vermieter verlangen kann, dass sich die potentiellen Untermieter persönlich bei ihm vorstellen.

II.

Kläger und Beklagte waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Das Mietverhältnis endete zum 31.05.2020. Der Kläger mietete bereits ab 01.11.2019 eine Ersatzwohnung an und fragte die Beklagte, ob er in der Zeit von November 2019 bis Mai 2020 untervermieten dürfe. Die Beklagte erklärte, sie müsse die in Aussicht genommenen Untermieter persönlich kennenlernen, bevor sie über die Genehmigung der Untervermietung entscheide. Der Kläger ging gerichtlich gegen die Beklagte vor. Später erklärten Kläger und Beklagte übereinstimmend die Erledigung des Rechtsstreits. Erstinstanzlich sind der Beklagten die Kosten des Rechtsstreits auferlegt worden. Auch das LG Berlin hat der Beklagten die Kosten auferlegt. Sie sei nicht berechtigt gewesen, die Zustimmung zur Untervermietung davon abhängig zu machen, dass sich die potentiellen Untermieter bei ihr persönlich vorstellten. Ihre entsprechende Äußerung sei als Ablehnung der Untervermietung zu werten gewesen, so dass der Kläger gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen dürfen.

III.

1.

Aus vielfältigen Gründen heraus kann der Mieter während eines Mietverhältnisses eine Untervermietung wünschen. Bei Wohnraummietverhältnissen hat der Mieter einen Anspruch auf Gestattung dieser Untervermietung, wenn er nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse entwickelt, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Der Vermieter kann die Erlaubnis verweigern, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, oder der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann (§ 553 BGB).

Wichtig: Das berechtigte Interesse darf erst nach Abschluss des Mietvertrages entstehen. Liegt das berechtigte Interesse bereits bei Abschluss des Mietvertrages vor, muss die Untervermietung bereits im Mietvertrag selber geregelt werden.

Ein berechtigtes Interesse liegt insbesondere vor, wenn der Mieter durch die Untervermietung den Mietzins erwirtschaften möchte.

Beispiel:

1. Mieter M weiß bereits bei Abschluss des Mietvertrages mit Vermieter V, dass er die Miete alleine nicht bezahlen kann. Er plant daher ein Zimmer des Mietobjektes an Dritte unterzuvermieten. Im Mietvertrag wird nichts geregelt.

2. Wie in Beispiel 1, nur dass sich der Wunsch des M zur Untervermietung erst nach drei Jahren Mietdauer aufgrund einer Mieterhöhung entwickelt.

In Beispiel 1 kann M sich nicht auf § 553 BGB berufen, da sein Wunsch nach Untervermietung bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorlag. In Beispiel 2 entstand der Wunsch dagegen erst nach Abschluss des Mietvertrages, sodass M sich auf § 553 BGB berufen kann.

2.

Damit der Vermieter entscheiden kann, ob in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der ihn zur Ablehnung der Untervermietung berechtigt, muss der Mieter verschiedene Informationen mitteilen. Hierzu gehört insbesondere Familienname und Vorname des potentiellen Untermieters, dessen Geburtsdatum und Geburtsort, sowie Angaben über die beruflichen oder sonstigen Tätigkeiten des Untermieters. Der Mieter ist aber nicht verpflichtet, dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, nach denkbaren Hinderungsgründen zu forschen. Insbesondere müssen sich die potentiellen Untermieter nicht persönlich bei dem Vermieter vorstellen. Aus der Entscheidung des LG Berlin geht nicht hervor, ob Kläger und Beklagte in einem Haus gewohnt haben. Wohnen Vermieter und potentielle Untermieter in einem Haus, und ist aufgrund der gesteigerten Nähe ein erhöhtes Konfliktpotenzial gegeben mag dies im Einzelfall anders zu sehen sein. Vermieter sollten sich aber auch in diese Situation nicht darauf verlassen, dass von den Gerichten der Wunsch einer persönlichen Vorstellung gebilligt würde.

3.

Verweigert der Vermieter zu Unrecht die Erlaubnis zur Untervermietung kann der Mieter nicht nur die Zustimmung gerichtlich einklagen. Er kann das Mietverhältnis auch außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen (§ 540 Abs. 1 BGB) und Schadensersatz verlangen.

IV.

Unter den Voraussetzungen des § 553 BGB können Wohnungsmieter von Ihrem Vermieter die Zustimmung zu Untermieter Vermietung verlangen. Ob die Voraussetzungen des § 553 BGB vorliegen bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.