



LTMK Blog | Beitrag vom 22.12.2023

Anspruch eines Mieters auf Zustimmung zur Untervermietung bzgl. einer Einzimmerwohnung

Mit Urteil vom 13.09.2023 , Az. VIII ZR 109/22, abrufbar unter folgendem [Link](#), hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass auch dem Mieter einer Einzimmerwohnung gegen seinen Vermieter grds. ein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung zustehen kann.

Zum Sachverhalt

Für den Mieter einer in Berlin gelegenen Einzimmerwohnung stand ein längerer, beruflich bedingter Auslandsaufenthalt bevor. Aufgrund seiner langen Ortsabwesenheit beabsichtigte der Mieter, seine Wohnung unterzuvermieten. Er bat seine Vermieter, ihm die Untervermietung bzgl. „eines Teils des Wohnraums“ für einen von ihm benannten Untervermieter zu gestatten. Die Vermieter lehnten dieses Gesuch des Mieters ab. Der Mieter machte sein Recht anschließend klageweise geltend. Tatsächlich führte der Mieter seine Auslandsreise auch planmäßig durch und stellte seine Wohnung einem Untermieter zur Verfügung. Seine persönlichen Gegenstände bewahrte der Mieter weiterhin auf einer Fläche von einem Quadratmeter in seiner Wohnung auf. Ebenso verblieb das gesamte Mobiliar in der Wohnung. Der Mieter behielt zudem einen Wohnungsschlüssel ein.

Entscheidungen in erster und zweiter Instanz

In erster Instanz wurde die Klage des Mieters vom Amtsgericht abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat das Landgericht die Vermieter, welche zwischenzeitlich dem Mieter außerordentlich die Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund der ohne Erlaubnis erfolgten Untervermietung erklärten, verurteilt, die Untervermietung „eines Teils der Wohnung“ an die benannte Person zu gestatten.

Urteil des Bundesgerichtshofs

Der BGH teilte die Ansicht des Berufungsgerichts. Dem Mieter steht ein Anspruch auf Gestattung der teilweisen Gebrauchsüberlassung der Wohnung an einen Dritten aus [§ 553 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch \(BGB\)](#) zu. § 553 Abs. 1 BGB räumt dem Mieter im Falle eines berechtigten Interesses das Recht ein, einen Teil der Wohnung einem Dritten zu überlassen. Im vorliegenden Fall entschied der BGH, dass ein solches berechtigtes Interesse auch in einem längeren Auslandsaufenthalt liegen kann. Denn nach Ansicht des BGH genügt für ein berechtigtes Interesse grundsätzlich jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht, welches mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht.

Dem Anspruch des Mieters steht laut BGH nicht entgegen, dass es sich bei der Wohnung um eine Einzimmerwohnung handelt und § 553 Abs. 1 BGB nur das Recht einräumt, einen Teil der Wohnung einem Dritten zu überlassen. Denn nach Ansicht des BGH genügt es, dass der Mieter einen kleinen Bereich der Wohnung für seine persönlichen Gegenstände zurückbehalten hat und zudem durch seinen Wohnungsschlüssel stets Zugang zur Wohnung hatte. Das Gesetz mache insoweit keine quantitativen Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Teils der Wohnung. Die Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB diene gerade dazu, den Wohnraum des Mieters zu erhalten. Daher sei der Anwendungsbereich der Vorschrift weit auszulegen. Der Gesetzgeber gestattet nur die vollständige und endgültige Überlassung des Wohnraums an einen Dritten nicht. Daher verlangt das Gesetz auch nicht, dass mindestens ein Zimmer durch den Mieter zurückbehalten wird.

Folgen für die Praxis

In Zeiten der Wohnungsknappheit ist es keine Seltenheit, dass Menschen in Einzimmerwohnungen leben. Zudem bringt die zunehmende Entkoppelung von Unternehmensstandort und Tätigkeitsort von Selbstständigen sowie Angestellten mit sich, dass der Tätigkeitsort häufiger wechselt. Gerade für Mieter, die trotz einer längerfristigen Ortsveränderung ihre Wohnung nicht aufgeben wollen, besteht ein vitales Interesse an einer Untervermietung. Das Urteil des BGH schafft für Mieter von Einzimmerwohnungen Rechtsklarheit in Bezug auf die Voraussetzungen des Anspruchs auf Gebrauchsüberlassung an Dritte.

Sie haben Fragen zum Thema Mietrecht? Schreiben oder sprechen Sie uns gerne an!

Ihre Ansprechpartner:



Fritz Marx
Rechtsanwalt | Partner
marx@ltmk.de



Darius Ganjani
Rechtsanwalt
ganjani@ltmk.de