

Bundesgerichtshof, Urteil vom 11.06.2014 - VIII ZR 349/13

Quelle: http://www.kostenlose-urteile.de/BGH_VIII-ZR-34913_Vermieter-ist-bei-pflichtwidrig-verweigerter-Erlaubnis-zur-Untervermietung-schadensersatzpflichtig.news19349.htm?sk=373558bd429de31ca53d132b9db2d848

Vermieter ist bei pflichtwidrig verweigerter Erlaubnis zur Untervermietung schadensersatzpflichtig

Kostenentlastung während Auslandsaufenthalt stellt berechtigtes Interesse für Untervermietung dar

Versagt ein Vermieter seinen Mietern pflichtwidrig die Untervermietung zweier Zimmer ihrer Wohnung für den Zeitraum, in dem sich die Mieter aus beruflichen Gründen mehrere Jahre im Ausland aufhalten, ist er den Mietern gegenüber zum Ersatz des daraus entstandenen Mietausfalls verpflichtet. Dies entschied der Bundesgerichtshof.

Die Kläger des zugrunde liegenden Verfahrens sind seit 2001 Mieter einer Dreizimmerwohnung der Beklagten in Hamburg. Sie halten sich seit 15. November 2010 in Kanada auf, weil der Kläger zu 2 zum 1. Januar 2011 eine befristete mehrjährige Arbeitstätigkeit in Ottawa aufgenommen hat. Mit Schreiben vom 19. August 2010 unterrichteten sie die Hausverwaltung der Beklagten von ihrer Absicht, die Wohnung - mit Ausnahme eines von ihnen weiter genutzten Zimmers - ab dem 15. November 2010 voraussichtlich für zwei Jahre an eine namentlich benannte Interessentin unterzuvermieten, weil sie sich in dieser Zeit aus beruflichen Gründen regelmäßig im Ausland aufhalten würden. Die Beklagte verweigerte die Zustimmung zur Untervermietung.

Amtsgericht verurteilt Vermieter zur Gestattung der Untervermietung

Mit rechtskräftigem Urteil des Amtsgerichts vom 4. Oktober 2011 wurde sie verurteilt, die Untervermietung der beiden vorderen Zimmer der Wohnung bis zum 31. Dezember 2012 an die von den Klägern benannte Interessentin zu gestatten.

Mieter verlangen Schadensersatz für entgangene Einnahmen

Im vorliegenden Verfahren nehmen die Kläger die Beklagte auf Zahlung entgangener Untermiete im Zeitraum vom 15. November 2010 bis 30. Oktober 2011 in Höhe von insgesamt 7.475 Euro nebst Zinsen in Anspruch. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Die vom Landgericht zugelassene Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Vermieter ist zur Zahlung von Schadensersatz verpflichtet

Der Bundesgerichtshof entschied, dass den Klägern nach § 553 Abs. 1 BGB* ein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung der zwei vorderen Zimmer der Mietwohnung an die Untermietinteressentin zustand. Indem die Beklagte die Zustimmung zur Untervermietung verweigert hat, hat sie schuldhaft eine mietvertragliche Pflicht verletzt und ist zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens (Mietausfalls) verpflichtet.

Gesetzliche Vorgaben hinsichtlich des verbleibenden Wohnraumanteils oder Anforderungen bezüglich der weiteren Nutzung der Wohnung durch den Mieter nicht gegeben

Der Wunsch der Kläger, im Hinblick auf die (befristete) Arbeitstätigkeit des Klägers zu 2 im Ausland von berufsbedingt entstehenden Reise- und Wohnungskosten entlastet zu werden, stellt ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung eines Teils der Wohnung dar. Dem Anspruch auf Gestattung der Untervermietung stand auch nicht entgegen, dass die Kläger nur ein Zimmer der Dreizimmerwohnung von der Untervermietung ausnahmen und auch dieses während ihres Auslandsaufenthalts nur gelegentlich zu Übernachtungszwecken nutzen wollten. § 553 Abs. 1 BGB stellt weder quantitative Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch qualitative Anforderungen bezüglich seiner weiteren Nutzung durch den Mieter auf. Von einer "Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte" im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Hierfür genügt es, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder es gelegentlich zu Übernachtungszwecken zu nutzen.

Vermieter hätte Risiko einer Fehleinschätzung der rechtlichen Situation nicht Mietern zuweisen dürfen

Die Beklagte kann sich hinsichtlich der verweigerten Zustimmung zur Untervermietung nicht auf einen unverschuldeten Rechtsirrtum berufen. Dass die Frage, ob ein Mieter Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung hat, wenn er einen mehrjährigen Auslandsaufenthalt antritt, während dessen er den ihm verbleibenden Teil des Wohnraums nur sporadisch nutzen wird, bislang noch nicht Gegenstand einer höchstrichterlichen Entscheidung gewesen ist, entlastet die Beklagte nicht von ihrer rechtlichen Fehleinschätzung. Denn sie hätte sich mit Rücksicht auf eine insoweit bestehende Rechtsunsicherheit nicht der Möglichkeit verschließen dürfen, dass sie zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war, und durfte das Risiko einer Fehleinschätzung nicht den Mietern zuweisen.