



Vermieter Verein e.V.

www.vermieterverein.de

**Amtsgericht Berlin Mitte, Urteil vom 26.11.2020, Az.  
25 C 16/20**

**Tenor:**

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 2.400,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 7.5.2019 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

**Beschluss:**

Der Streitwert wird auf 2.400,00 € festgesetzt.

**Tatbestand:**

Die Parteien verband ein Mietverhältnis über die Einzimmerwohnung im 3. OG des 2. Seitenflügels in der S. Allee 71a in ... B. Die Klägerin war Mieterin, die Beklagten Vermieterin. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den mit der Klageschrift eingereichten Mietvertrag vom 07.12.2007 Bezug (Bl. 5 ff. d.A.) genommen.

Die Klägerin trat zum 1.7.2018 in ein Arbeitsverhältnis in R. ein. Das Arbeitsverhältnis war befristet auf ein Jahr und sollte zum 30.6.2019 enden. In R. nutzte die Klägerin ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft. Die streitgegenständliche Wohnung beabsichtigte die Klägerin im Zeitraum ihrer Abwesenheit möbliert an Frau E. M4. unterzuvermieten. Hausrat, Küchenutensilien und Bekleidung der Klägerin sollten in der Wohnung, die Klägerin im Besitz eines Wohnungsschlüssels bleiben. In Zeiten in denen sich die Klägerin in B. aufhält, sollte die Wohnung gemeinsam genutzt werden. Die Untermiete sollte 480,00 € monatlich betragen.

Mit Schreiben vom 21.7.2018 (vgl. für Einzelheiten Bl. 16 d.A.) bat die Klägerin die Hausverwaltung der Beklagten, ihr die befristete Untervermietung der Wohnung an die namentlich benannte Untermieterin zu erlauben. Mit E-Mail vom 30.7.2018 teilte die Klägerin der Hausverwaltung mit, bei der Untermieterin handele es sich um eine italienische Lehrerin für Deutsch und Italienisch, geboren in R. Die Bitte der Klägerin lehnte die Hausverwaltung mit Schreiben vom 1.8.2018 (Anlage B1, Bl. 36 f. d.A.) ab. Mit Schreiben vom 8.8.2018 (Anlage B1, Bl. 38 d.A.) monierte die Hausverwaltung darüber hinaus, die Klägerin keine Angaben zum Untermietzins gemacht, weiter habe sie weder Ausweisunterlagen der Untermieterin, noch ihren eigenen Arbeitsvertrag in Italien vorgelegt, eine Untermieterlaubnis werde deswegen nicht erteilt. Die begehrte Erlaubnis wurde in der Folgezeit auch nach erneuten Aufforderungen der Klägerin nicht erteilt.

Mit Schreiben vom 28.1.2019 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis zum 30.4.2019. Mit Schreiben vom 28.4.2018 forderte die Klägerin die Beklagten erfolglos zur Leistung von Schadensersatz für die ihr aufgrund der versagten Untermieterlaubnis entstandene, finanzielle Mehrbelastung auf.

Mit der vorliegenden Klage verfolgt die Klägerin ihr Begehren auf Schadensersatz für den Zeitraum vom 1.10.2018 bis 31.03.2019 in Höhe von 400,00 € monatlich weiter.

Sie ist der Auffassung, die Beklagten haben zu Unrecht die Erlaubnis zur Untervermietung nicht erteilt. Sie habe den Beklagten alle relevanten Umstände mitgeteilt. Die teilweise Untervermietung sei auch im Falle einer Einzimmerwohnung möglich. Der Klägerin sei ein Schaden in Höhe der entgangenen Mieteinnahmen entstanden.

Sie beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 2.400,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.06.2018 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, der Klägerin habe kein Anspruch auf die begehrte Erlaubnis zugestanden. Ein solcher bestehe im Falle einer Einzimmerwohnung grundsätzlich nicht. Zudem habe die Klägerin gegenüber den Beklagten notwendige Angaben über die Person der Untermieterin unterlassen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Klage ist ganz überwiegend (bis auf einen Teil der geltend gemachten Zinsen) begründet. Der Klägerin steht wegen der ihr unrechtmäßig versagten Untermieterlaubnis gegen die Beklagten ein Anspruch auf Ersatz der entgangenen Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt 2.400,00 € aus den §§ 280 Abs. 1, 535, 553 Abs. 1 BGB zu.

Die Beklagten haben eine Pflicht aus dem Mietverhältnis verletzt, indem sie ihre Erlaubnis zur Untermiete verweigerten, obwohl der Klägerin nach § 553 Abs. 1 BGB ein Anspruch hierauf zustand (BGH, Urteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13 -, juris; LG Berlin, Beschluss vom 10. Januar 2018 - 65 S 202/17 -, juris; LG Berlin, Urteil vom 04. Dezember 2006 - 67 S 425/05 -, Rn. 23, juris; LG Berlin, Urteil vom 08. November 2004 - 67 S 210/04 -, juris).

Nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB kann eine Mietpartei von der Vermieterseite die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einer dritten Person zum Gebrauch zu überlassen, wenn für sie nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse hieran entsteht.

Ein solches berechtigtes Interesse der Klägerin lag hier vor. Als berechtigt ist dabei jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechtsordnung in Einklang steht (st. Rspr., vgl. zuletzt: BGH, Urteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13 -, Rn. 14, juris m.w.Nw.). Die Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 BGB sind unter Berücksichtigung des mieterschützenden Zwecks dieser Regelung auszulegen (BGH, Urteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 11). Daher ist der Wunsch einer Mietpartei, die am Ort ihrer in einer anderen Stadt gelegenen Arbeitsstelle unter Beibehaltung der bisherigen Wohnung eine weitere Wohnung angemietet hat, von berufsbedingt entstehenden Reise- und Wohnungskosten entlastet zu werden, als berechtigtes Interesse zur Untervermietung eines Teils der Wohnung anzuerkennen (BGH, aaO). Dies gilt auch für den Fall der Aufnahme einer (befristeten) Arbeitstätigkeit im Ausland (BGH, aaO). So ist es auch im vorliegenden Fall: Unstreitig trat die Klägerin zum 1.7.2018 in ein Arbeitsverhältnis mit dem M P Institut für Kunstgeschichte in R. ein. Das Arbeitsverhältnis war dort für ein Jahr befristet. In R. nutzte die Klägerin ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft.

Dem berechtigten Interesse steht auch nicht im Wege, dass es sich bei dem unterzuvermietenden Wohnraum um eine Einzimmerwohnung handelt, wobei es nicht darauf ankommt, ob die Klägerin die Wohnung durch einen Raumteiler aufteilt oder nicht.

Die qualitativen und/oder quantitativen Anforderungen an die verbleibende Nutzung durch die Mietpartei waren lange umstritten (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13 -, Rn. 16 - 18, juris). Seit nunmehr einigen Jahren ist indes höchstrichterlich geklärt, dass in Anbetracht des mieterschützenden Zwecks des § 553 Abs. 1 BGB, der Mietpartei den Wohnraum zu erhalten, ein großzügiger Maßstab anzulegen ist (BGH, Urteil vom 11. Juni 2014 - VIII

ZR 349/13 -, Rn. 30, juris). Eine Anwendung des § 553 Abs. 1 BGB scheidet nur dann aus, wenn die Mietpartei der Sache nach die Wohnung zu Gunsten einer anderen Person vollständig aufgibt, also die Sachherrschaft endgültig und vollständig verliert (vgl. BGH, aaO, LG Hamburg, NJW-RR 2000, 602; WuM 1994, 535; LG Berlin, NJW-RR 1994, 1289). Die Vorschrift ist indes anzuwenden, wenn die Mietpartei weiterhin Mitgewahrsam ausübt, etwa indem sie persönliche Gegenstände in der Wohnung belässt oder im Besitz von Schlüsseln ist (BGH, aaO; LG Stuttgart, Urteil vom 11. Juli 2018 - 1 S 2/18 -, Rn. 24, juris; Landgericht Berlin, Hinweisbeschluss vom 12.08.2020, Az. 66 S 87/20, nv.).

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Die Klägerin sollte im Besitz eines Schlüssels bleiben und ihre Möbel sowie persönliche Gegenstände in der Wohnung lagern. Zudem war auch beabsichtigt, die Wohnung bei gelegentlichen Aufenthalten der Klägerin in B. während der Dauer der Untervermietung gemeinsam zu nutzen.

Die Klägerin hat auch jedenfalls mit der im Schreiben der Beklagten vom 8.8.2018 (Anlage B1, Bl. 38 d.A.) erwähnten E-Mail vom 30.07.2018 in Verbindung mit dem klägerischen Schreiben vom 21.7.2018 (Anlage zur Klageschrift, Bl. 16 d.A.) ihren gegenüber den Beklagten bestehenden Darlegungspflichten im Hinblick auf die vorgesehene Untervermietung genügt (vgl. hierzu: Schmidt-Futterer/Blank, 14. Aufl. 2019, BGB § 553 Rn. 15) . Die Klägerin hat den Beklagten den Grund der befristeten Untervermietung, nämlich ihre aktuelle berufliche Tätigkeit im Ausland, sowie die Absicht, die Wohnung zeitlich befristet unterzuvermieten, mitgeteilt.

Gleiches gilt auch für die den Beklagten übermittelten Informationen über die Person der Untermieterin.

Welche Informationen über Person der Untermieterin oder des Untermieters eine Mietpartei gegenüber der Vermieterseite offenlegen muss, ist in der Literatur und der Rechtsprechung streitig. Jedenfalls ist die Person namentlich zu benennen (LG Berlin, Urteil vom 13. Oktober 1992 - 64 S 209/92 -, juris), teilweise wird darüber hinaus gefordert, ihre berufliche oder sonstige Tätigkeit zu offenbaren (offen gelassen: BGH, Rechtsentscheid in Mietsachen vom 03. Oktober 1984 - VIII ARZ 2/84 -, Rn. 19, juris zur Vorgängerregelung § 549 Abs. 2 BGB a.F.; Meyer-Abich: NZM 2020,19; Schmidt-Futterer/Blank, 14. Aufl. 2019, BGB § 553 Rn. 16) oder zusätzlich noch das Geburtsdatum zu nennen (LG Hamburg, Urt. v. 20.12.1990, NJW-RR 1992, 13). Teilweise wird auch statt des Geburtsdatums die Mitteilung der aktuellen Anschrift gefordert (AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 22. Januar 2020 - 3 C 234/19 -, juris). Richtigerweise ist zur Beantwortung der Frage, welche Angaben konkret erforderlich sind, nach dem Zweck der Regelung auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen (LG Berlin, Beschluss vom 10. Januar 2018 - 65 S 202/17 -, Rn. 13, juris; Seyfarth, NZM 2002, 200). Denn eine private Vermieterin, welche über die Untervermietung ihrer Einliegerwohnung des von ihr selbst bewohnten Einfamilienhauses zu entscheiden hat, verfolgt andere Interessen im Rahmen der Prüfung nach § 553 Abs. 1 S. 2 BGB, als eine juristische Person als Vermieterin eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser.

Vorliegend war den Beklagten zum 30.7.2018 der vollständige Name, der Geburtsort und der Beruf der Untermieterin bekannt. An weiteren Informationen bestand kein ersichtliches oder vorgetragenes Interesse. Die Beklagten waren auf Grundlage dieser Informationen ohne

weiteres in die Lage versetzt, zu prüfen, ob in der Person der Untermieterin eine Erlaubnis hindernde Umstände vorlagen. Dies war offenkundig nicht der Fall, jedenfalls sind solche, wie auch sonstige die Erlaubnis hindernde Umstände, nicht vorgetragen. Einen Anspruch der Beklagten gegen die Klägerin auf Nachweis der dargelegten Umstände, etwa durch Vorlage von Ausweispapieren der Untermieterin oder durch des Arbeitsvertrages der Klägerin bestand nicht. Eine solche Nachweispflicht geht aus § 553 Abs. 1 BGB nicht hervor. Auch die Mitteilung der Höhe des Untermietzinses ist nicht Voraussetzung für die Erteilung der Erlaubnis. Zwar kann diese gegebenenfalls wegen einer Beteiligung der Vermieterseite für diesen Bedeutung haben (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, 14. Aufl. 2019, BGB § 553 Rn. 20) und deswegen ein Anspruch auf die Auskunft bestehen. Eine Kopplung dieser Auskunft an die Erlaubnis geht aber aus dem Gesetz nicht hervor und spielt auch für die Prüfung gemäß § 553 Abs. 1 S. 2 BGB keine Rolle. Auch die Vorlage des Untermietvertrages kann nicht verlangt werden. Dies schon deshalb, weil von der Mieterseite nicht verlangt werden kann, das Risiko eines Vertragsabschlusses einzugehen, wenn noch gar nicht die Erlaubnis der Vermieterseite vorliegt. Die Vorlage nur eines Entwurfs wäre für die Vermieterseite indes wertlos.

Die Beklagten haben die in der dennoch unterbliebenen Erlaubnis liegende Pflichtverletzung auch zu vertreten, § 280 Abs. 1 S. 2 BGB, insbesondere kann sie, worauf sich die Beklagten aber auch gar nicht berufen, ein etwaiger Rechtsirrtum nicht entlasten (BGH, Urteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13 -, juris).

Der Klägerin steht damit der geltend gemachte Mietausfallschaden für den Zeitraum vom 1.10.2018 bis zum 31.3.2018 in Höhe von 400,00 € monatlich, insgesamt 2.400,00 € zu.

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 ZPO. Die Klägerin hat ihre Schadensersatzansprüche mit Schreiben vom 28.4.2018 (gemeint: 2019) angemahnt. Ausgehend von verlängerten Postlaufzeiten aus dem europäischen Ausland von maximal einer Woche ist von einem Zugang des Mahnschreibens jedenfalls am Montag dem 06.05.2019 auszugehen.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 S. 2 ZPO.

Volltext Ende

---

## BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

---

### **>> Hier Mitglied werden!**

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

[vermieterverein.de](http://vermieterverein.de)

[blog.vermieterverein.de](http://blog.vermieterverein.de)