



**Landgericht Berlin, Beschluss vom 15.07.2021, Az.  
67 S 87/21**

**Tenor:**

Die Berufung der Klägerin gegen das am 8. April 2021 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mitte - 117 C 142/20 - wird auf deren Kosten nach einem Wert von bis 1.500,00 EUR zurückgewiesen.

Das angefochtene Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

**Gründe:**

Die Berufung war gemäß § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO zurückzuweisen, da sie aus den Gründen des Hinweisbeschlusses offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hatte und auch die sonstigen Voraussetzungen für eine Beschlusszurückweisung erfüllt waren. Die Stellungnahme der Klägerin vom 9. Juli 2021 rechtfertigt keine ihr günstigere Beurteilung.

Zwar können dem Wohnraummieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB grundsätzlich Schadensersatzansprüche wegen einer vom Vermieter verweigerten Genehmigung der Gebrauchsüberlassung zustehen (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717). Voraussetzung dafür ist jedoch, dass der Vermieter die Genehmigung entgegen § 553 Abs. 1 und 2 BGB zu Unrecht nicht erteilt hat. Daran fehlte es hier, da der Anspruch auf Erteilung einen den Anforderungen des § 553 Abs. 1 BGB genügenden Antrag erfordert (vgl. Emmerich, in: BeckOGK, BGB, Stand: 1. Juli 2021, § 553 Rz. 27). Dem werden die den Beklagten vor dem hier streitgegenständlichen Vermietungszeitraum zugegangenen Schreiben der Klägerin nicht gerecht. Denn ein den Anforderungen des § 553 Abs. 1 und 2 BGB genügender Antrag muss auch Angaben zum räumlichen Überlassungskonzept des Mieters enthalten. Er löst auf Seiten des Mieters frühestens dann einen Erlaubnisanspruch - und einen auf der unterlassenen Erlaubnis beruhenden Schadensersatzanspruch - aus, wenn sich aus seinem Antrag ausdrücklich oder jedenfalls konkludent ergibt, dass keine vollständige Überlassung der Mietsache, sondern lediglich eine im Einklang mit § 553 Abs. 1 BGB stehende Vermietung eines konkret zu bezeichnenden „Teils des Wohnraums“ beabsichtigt ist. Ein Anspruch auf Erlaubniserteilung scheidet jedenfalls dann aus, wenn der Mieter in seiner Anfrage schon nicht die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung eines bloßen „Teils der Mietsache“, sondern zur räumlich nicht näher beschränkten „Untervermietung“ verlangt. Nichts anderes gilt im Falle der abstrakten Beschränkung der Anfrage auf die Überlassung eines bloßen Teils der Mietsache,

wenn dieser nicht konkret und nachvollziehbar bezeichnet wird, obwohl die Möglichkeit zur lediglich teilweisen Überlassung der Mietsache wegen der Raumanzahl oder des Schnitts fernliegt oder sogar als ausgeschlossen erscheint. So aber lag der Fall hier aus den Gründen des Hinweisbeschlusses.

Nichts anderes folgt aus der von der Klägerin nunmehr ins Feld geführten gewerberaummietrechtlichen Rechtsprechung (OLG Köln, Urt. v. 12. April 1996 - 20 U 166/95, WuM 1997, 620), da diese lediglich die hier nicht einschlägige Präklusion von Verweigerungsgründen im Falle einer Kündigung des Mieters nach § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB a.F. (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB n.F.) betrifft.

Schließlich ergeben sich Schadensersatzansprüche der Klägerin auch nicht daraus, dass es die Beklagten versäumt hätten, sie auf ihre Pflicht zur Darlegung eines den Anforderungen des § 553 Abs. 1 BGB entsprechenden Konzeptes zur Überlassung eines konkreten „Teils des Wohnraums“ hinzuweisen. Eine Verpflichtung des Vermieters, den Mieter auf dessen sich aus § 553 Abs. 1 BGB ergebende Formalpflichten zur Erwirkung einer Überlassungserlaubnis hinzuweisen, besteht nicht. Sie ergibt sich auch nicht aus § 242 BGB, da jede Partei selbst dafür verantwortlich ist, sich die zur Wahrung und Geltendmachung ihrer Rechte erforderliche Kenntnis der Vertrags- und Gesetzeslage selbst zu verschaffen (vgl. KG, Urt. v. 4. November 2010 - 2 U 116/05, MMR 2011, 168, juris Tz. 18). Das gilt auch dann, wenn der Vermieter wie hier die Verweigerung der Erlaubniserteilung gegenüber dem Mieter nicht mit dem unzureichenden Inhalt der Anfrage zur Erlaubnis begründet, sondern mit einer anderen Begründung verweigert hat.

Davon ausgehend konnte die höchststrichterlich noch ungeklärte Frage dahinstehen, ob § 553 Abs. 1 BGB die Gebrauchsüberlassung einer Einzimmerwohnung überhaupt gestattet (vgl. Emmerich, a.a.O., § 553 Rz. 12 m.w.N.).

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den 97 Abs. 1 ZPO, § 47 Abs. 1, 48 Abs. 1 GKG, 3 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)