



## Urteil: Anspruch auf Genehmigung einer Untervermietung während Auslandsaufenthalt

01.09.2023      Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 30. Juni 2022 (Az.: 67 S 35/22, juris) entschieden, dass Mieter keinen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zur teilweisen Gebrauchsüberlassung an Dritte für einen Zeitraum von vier Jahren haben, wenn bereits bei Vertragsabschluss angesichts einer naheliegenden, späteren Auslandstätigkeit ein „latentes Überlassungsinteresse“ bestanden habe.

### Sachverhalt

In dem entschiedenen Fall klagten die Mieter auf Zustimmung zur teilweisen Gebrauchsüberlassung der angemieteten Wohnung an eine dritte Person, da sie im Ausland arbeiten. Der Vermieter lehnte diesen Anspruch ab und erhob widerklagend Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie Feststellung, dass er keine Zustimmung schulde.

Das Amtsgericht verurteilte den Vermieter zur Zustimmung und wies seine Widerklage ab. Die Mieter hätten ein berechtigtes Interesse an der teilweisen Gebrauchsüberlassung. Dieses sei erst nach Abschluss des Mietvertrages entstanden, da die Mieter bei dessen Abschluss noch nicht hätten sicher sein können, ihr gesamtes Berufsleben im Ausland zu verbringen. Daher seien die vom Vermieter erhobene Kündigung und im Rahmen der Widerklage erhobene Räumungsklage unbegründet.

Das Landgericht hob die Klage des Amtsgerichts auf und stellte fest, dass den Mietern ein Anspruch auf Gestattung der teilweisen Gebrauchsüberlassung nicht zustehe.

### Begründung

Das Landgericht führt aus, dass ein Mieter vom Vermieter zwar die Erlaubnis verlangen könne, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zu überlassen, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse entstehe. An diesen Voraussetzungen fehlte es bereits hier, weil ein berechtigtes Interesse der Mieter nicht erst „nach Vertragsschluss“, sondern bereits zuvor entstanden sei. Anderenfalls würde der Mieter, der bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses ein Interesse zur Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte gegenüber dem Vermieter verschweigt, die durch den Vertrag gesetzten Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs unter Berufung auf eine zu gestattende Untervermietung unterlaufen können. Es reiche daher aus, wenn das Überlassungsinteresse zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits „latent“ vorhanden sei. So sei es auch im hier entschiedenen Fall.

Die Kläger waren schon vor Abschluss des Mietvertrages – und zum Teil langjährig – beruflich im Ausland tätig. Es bestand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses kein einziger Anhalt dafür, dass die beruflichen Auslandsentsendungen des für eine politische Stiftung tätigen Mieters nach Vertragsschluss ein Ende finden würden, auch wenn der Zeitpunkt und zeitliche Umfang künftiger Einsätze nicht ausschließlich von den Dispositionen der Mieter abhängen. Vielmehr wurden diese Entscheidungen im Wesentlichen vom Arbeitgeber getroffen. Damit bestand aber auch kein Grund, zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht von einem späteren wirtschaftlichen Interesse an der Erzielung von Untermieteinnahmen zur Deckung der in Berlin anfallenden Mietkosten auszugehen. Dass die Mieter sich nicht unmittelbar, sondern erstmals einige Zeit nach Vertragsschluss wieder langfristig und durchgängig berufsbedingt im Ausland aufhalten haben, rechtfertigt keine ihnen günstigere Entscheidung. Dieser Umstand ist typischer Ausdruck einer bereits zum Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses latent vorhandenen Anlage des Überlassungsinteresses, bei der nicht das spätere Ob des Interesses ungewiss ist, sondern lediglich der genaue Zeitpunkt.

Darüber hinaus führte das Landgericht Berlin weiter aus, dass es dahinstehen könne, ob das von den Mietern geltend gemachte wirtschaftliche Interesse überhaupt hinreichend gewichtig wäre, um gemäß § 553 Abs. 1 BGB einen Genehmigungsanspruch zu begründen. Daran bestanden für das Landgericht Berlin Zweifel, nicht nur wegen des behaupteten Jahreseinkommens des Mieters in Höhe von 150.000,00 Euro und der von dessen Arbeitgeber während eines Auslandseinsatzes gewährten monatlichen Unterkunfts-kostenzulage von 3.642,00 Euro. Darüber hinaus waren die Mieter nicht nur Mieter der

streitgegenständlichen Wohnung, sondern auch noch Eigentümer einer weiteren Wohnung in Berlin. Die Mieteinnahmen dieser Eigentumswohnung sollten ausschließlich zur Erzielung ihrer „Altersvorsorge“ dienen.

Download: Landgericht Berlin, Urteil vom 30. Juni 2022, Az.: 67 S 35/22, juris

## Downloads

---

09-23\_Ig\_berlin\_zur\_frage\_der\_zulaessigen\_untervermietung\_anlage\_juris

52.74 KB

PDF

---

<https://bbu.de/beitraege/urteil-anspruch-auf-genehmigung-einer-untervermietung-waehrend-auslandsaufenthalt>