


Gericht:	LG Berlin 65. Zivilkammer
Entscheidungsdatum:	24.02.2022
Aktenzeichen:	65 S 202/21
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	
Normen:	§ 540 Abs 1 S 1 BGB, § 543 Abs 2 Nr 2 Alt 2 BGB, § 546 Abs 1 BGB, § 546 Abs 2 BGB, § 553 Abs 1 BGB ... mehr
Zitiervorschlag:	LG Berlin, Beschluss vom 24. Februar 2022 – 65 S 202/21 –, juris

Kündigung eines Mietverhältnisses wegen dauerhafter Überlassung der Wohnung an einen Familienangehörigen ohne Erlaubnis des Vermieters

Leitsatz

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist als berechtigt jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung im Einklang steht (st. Rspr. BGH, Urteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, in WuM 2014, 489, nach juris Rn. 14; Urteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, in NJW 2006, 1200, nach juris Rn. 8; Rechtsentscheid vom 3. Oktober 1984 - VIII ARZ 2/84, in NJW 1985, 130, [131], nach beckonline). Dass Mieter in einer Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt mehrere Wohnungen mieten, ohne sie selbst zu bewohnen, ist mit Blick auf den Umstand, dass der Gesetzgeber in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum des Vermieters, Art. 14 GG, unter dem Gesichtspunkt seiner Sozialbindung im Interesse der Mieter erheblich eingreift, kein Interesse, das mit der geltenden, Veränderungen unterliegenden Rechts- und Sozialordnung im Einklang steht.(Rn.20)

Orientierungssatz

1. Zwar kann über den Wortlaut des § 553 Abs. 1 BGB hinaus auch eine – nahezu – vollständige Überlassung der Wohnung einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an einen Dritten begründen. Voraussetzung ist dann jedoch eine zeitliche Begrenzung bzw. die Rückkehrabsicht des Mieters in die Mietwohnung (Anschluss BGH, Urteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13).(Rn.15)
2. Ein solcher Fall liegt nicht vor, wenn eine Wohnung von Anfang an nicht für die eigene Nutzung, sondern ausschließlich für die Nutzung durch den Bruder angemietet wird.(Rn.16)

Fundstellen

DWW 2022, 136-138 (Leitsatz und Gründe)

Grundeigentum 2022, 471-473 (red. Leitsatz und Gründe)

Verfahrensgang

vorgehend AG Pankow-Weißensee, 27. Oktober 2021, 7 C 64/21

Diese Entscheidung wird zitiert

Praxisreporte

Norbert Eisenschmid, jurisPR-MietR 11/2022 Anm. 3 (Anmerkung)

Literaturnachweise

Norbert Eisenschmid, jurisPR-MietR 11/2022 Anm. 3 (Anmerkung)

Diese Entscheidung zitiert

Rechtsprechung

Anschluss BGH 8. Zivilsenat, 11. Juni 2014, VIII ZR 349/13

Anschluss BGH 8. Zivilsenat, 23. November 2005, VIII ZR 4/05

Anschluss BGH 8. Zivilsenat, 3. Oktober 1984, VIII ARZ 2/84

Tenor

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Pankow vom 27.10.2021, Az. 7 C 64/21, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme **binnen zwei Wochen** nach Zustellung dieses Beschlusses.

Gründe

- 1 Das angefochtene Urteil des Amtsgerichts beruht weder auf einer Rechtsverletzung gemäß § 546 ZPO, noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung, § 513 ZPO.
- 2 Zu Recht hat das Amtsgericht die Beklagten zur Räumung und Herausgabe der von der Beklagten zu 1) von der Klägerin gemieteten Wohnung verurteilt, die der Beklagte zu 2) bewohnt.
- 3 Die Voraussetzungen des § 546 Abs. 1, 2 BGB liegen vor.
- 4 1) Die von der Klägerin mit Schreiben vom 22. Juni 2020 ausgesprochene Kündigung hat das zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1) bestehende Mietverhältnis jedenfalls fristgemäß nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB beendet.
- 5 Nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses insbesondere vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.
- 6 Diese Voraussetzungen liegen hier vor.
- 7 a) Die Beklagte zu 1) hat ihre Pflichten aus dem Mietverhältnis schuldhaft nicht unerheblich verletzt.

- 8 Zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass ein wichtiger Grund zur Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB vorlag.
- 9 Die Beklagte zu 1) hat die Rechte der Klägerin als Vermieterin dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass sie die Mietsache unbefugt einem Dritten – dem Beklagten zu 2) – überlassen hat.
- 10 In diesem Verhalten liegt eine Verletzung der Pflichten der Beklagten zu 1), die sich aus dem Mietverhältnis zur Klägerin ergeben.
- 11 Denn nach § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, einem Dritten den Gebrauch der Mietsache zu überlassen, wobei die Gebrauchsüberlassung dem Wortlaut der Regelung nach nicht auf einer Weiter- oder Untervermietung beruhen muss, sondern jede Überlassung erfasst, sei es unter Einräumung eines eigenständigen Besitzrechtes oder der Beschränkung auf eine Mitbenutzung.
- 12 Soweit die Beklagten auf die Rechtsprechung des BGH zur Untervermietung verweisen, übersehen sie grundlegend, dass hier – nach dem eigenen Vortrag der Beklagten zu 1) – ein solcher Fall gerade nicht vorliegt. Nach § 553 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse daran entsteht.
- 13 Nach dem Vortrag der Beklagten in der Klageerwiderung hat die Beklagte zu 1) ihren Lebensmittelpunkt nie in der hier gegenständlichen Wohnung begründet, sondern gemeinsam mit ihren Eltern beschlossen, die Wohnung für den Beklagten zu 2) zu mieten. Sie selbst wohnte und wohnt bis jetzt gemeinsam mit Ehemann und Kindern in einer Wohnung in der S.-straße. Schon aus diesen Einlassungen ergibt sich im Übrigen, dass die Beklagte zu 1) nie beabsichtigte, die Wohnung selbst als solche zu nutzen. Sie hat die Wohnung nicht für sich, sondern ihren Bruder gemietet.
- 14 Das Interesse an der Gebrauchsüberlassung lag demnach dem Vertrag zugrunde; es ist nicht (erst) nach Abschluss des Mietvertrages entstanden.
- 15 Auch die weiteren Voraussetzungen der Regelung liegen nicht vor. Die Beklagte zu 1) ist selbst nie in die Wohnung eingezogen, sondern hält sich dort allenfalls besuchsweise auf. Sie hat die Wohnung mithin nicht teilweise dem Beklagten zu 2) überlassen, sondern vollständig. Zwar kann über den Wortlaut des § 553 Abs. 1 BGB hinaus auch eine – nahezu – vollständige Überlassung der Wohnung einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an einen Dritten begründen. Voraussetzung ist dann jedoch eine zeitliche Begrenzung bzw. die Rückkehrabsicht des Mieters in die Mietwohnung (vgl. BGH v. 11.06.2014 – VIII ZR 349/13, juris).
- 16 Auch diese Situation wird hier von den Beklagten – unterlegt durch Tatsachen – nicht einmal behauptet. Sie hat zu keiner Zeit die Wohnung bewohnt und will es auch nicht, denn sie lebt mit Ehemann und zwei Kindern dauerhaft in einer anderen Wohnung in Berlin-Weißensee. Unstreitig geblieben ist zudem der Vortrag der Klägerin, dass die Beklagte zu 1) in einem Gespräch zwischen ihr, der Hausverwalterin und einem Mitarbeiter der Sozialen Dienste am 24. Juni 2020 angegeben hat, dass der Beklagte zu 2) die Wohnung allein bewohnt.

- 17 Der Umstand, dass die Klägerin den Beklagten zu 2) – in Unkenntnis der Tatsachen – in eine Wohnungsgeberbestätigung aufnahm, rechtfertigt keine andere Bewertung, denn entscheidend bleibt, dass er die Wohnung unstreitig allein bewohnte und gerade nicht gemeinsam mit der Beklagten zu 1).
- 18 Der Umstand, dass die Beklagte zu 1) über einen eigenen Schlüssel zur Wohnung verfügt, rechtfertigt keine andere Bewertung. Dies ist unter Familienangehörigen ohne Weiteres üblich, etwa um für Zeiten einer vorübergehenden Abwesenheit oder aus anderen Gründen den Zugang zur Wohnung sicherzustellen. Auch gelegentlichen Besuchern wird üblicherweise ein Schlüssel überlassen. Sie werden auch dann nicht zu dauerhaften Bewohnern einer Mietwohnung, wenn sie von Zeit zu Zeit in der Wohnung übernachten.
- 19 Unabhängig davon, dürfte ein Anspruch auf Erteilung einer Untervermieterlaubnis auch deshalb nicht in Betracht kommen, weil ein berechtigtes Interesse der Beklagten zu 1) im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB, neben der mit Ehemann und Kindern in derselben Stadt bewohnten Wohnung, die einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist, eine Zweitwohnung innezuhalten, nicht zu begründen ist.
- 20 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist als berechtigt jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung im Einklang steht (st. Rspr. BGH, Urt. v. 11.06.2014 – VIII ZR 349/13, in WuM 2014, 489, nach juris Rn. 14; Urt. v. 23.11.2005 – VIII ZR 4/05, in NJW 2006, 1200, nach juris Rn. 8; Rechtsentscheid v. 03.10.1984 – VIII ARZ 2/84, in NJW 1985, 130, [131], nach beckonline). Dass Mieter in einer Stadt mit einem angespannten Wohnungsmarkt mehrere Wohnungen mieten, ohne sie selbst zu bewohnen, ist mit Blick auf den Umstand, dass der Gesetzgeber in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum des Vermieters, Art. 14 GG, unter dem Gesichtspunkt seiner Sozialbindung im Interesse der Mieter erheblich eingreift, kein Interesse, das mit der geltenden, Veränderungen unterliegenden Rechts- und Sozialordnung im Einklang steht.
- 21 Es ergibt sich im Übrigen auch kein Anhaltspunkt dafür, dass die Beklagte zu 1) ihren Pflichten nach §§ 17, 21 BMG nachgekommen wäre und der Meldebehörde mitgeteilt hätte, dass sie in Berlin eine weitere Wohnung hat, dies mit der Folge, dass sie für diese Zweitwohnung nach dem Berliner Zweitwohnungsteuergesetz (BlnZwStG) Zweitwohnsteuer entrichtet (vgl. auch Vermutung in § 22 BMG).
- 22 Ohne Erfolg verweist die Beklagte zu 1) darauf, dass nahe Familienangehörige nicht als Dritte im Sinne des § 540 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen wären.
- 23 Das trifft nur im Ansatz zu. Die Beklagte zu 1) übersieht den rechtlichen Anknüpfungspunkt des „Angehörigenprivilegs“: den Schutz der Familie durch Art. 6 GG. Dahinstehen kann, ob Geschwister in diesen Schutz einzubeziehen sind. Der Schutz ist in jedem Fall darauf gerichtet, die gemeinsame Lebens- und Haushaltsführung zu ermöglichen. Voraussetzung ist, dass der Mieter die Wohnung in eigener Person (als Wohnung) überhaupt nutzt (vgl. auch Schmidt-Futterer/Flatow, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 540 Rn. 24, 25f, mwN).
- 24 Gerade das kann hier nicht unterstellt werden.

- 25 b) Die Pflichtverletzung ist auch erheblich. Für die Erheblichkeit der Pflichtverletzung spricht bereits, dass sie sogar den Ausspruch einer fristlosen Kündigung rechtfertigt.
- 26 Hinzu kommt hier, dass die Beklagte zu 1) damit gegen die Satzung der Klägerin als Genossenschaft verstoßen hat, wie das Amtsgericht zutreffend festgestellt hat.
- 27 Eine Zustimmung der Klägerin hat die Beklagte zu 1) zwar behauptet, diese von der Klägerin nachdrücklich bestrittene Behauptung aber nicht unter Beweis gestellt.
- 28 Der Wohnungsgeberbescheinigung könnte zugunsten der Beklagten allenfalls entnommen werden, dass die Klägerin einer Aufnahme des Beklagten zu 2) in die Wohnung unter der Voraussetzung zustimmt, dass die Beklagte zu 1) die Wohnung selbst bewohnt, was – so die unbestrittenen Angaben der Beklagten zu 1) im Rahmen des Termins in der hier gegenständlichen Wohnung am 24. Juni 2020 – nicht der Fall war. Die Beklagte zu 1) selbst hat – wie bereits ausgeführt – vielmehr angegeben, dass der Beklagte zu 2) die Wohnung allein bewohnt.
- 29 Die Erheblichkeit der Pflichtverletzung besteht auch darin, dass die Überlassung der Wohnung an den Beklagten zu 2) zu Störungen des Hausfriedens führte, die auch deshalb so schwerwiegend waren, weil der Beklagte zu 2) die Wohnung allein bewohnte und für persönliche Ansprachen durch die massiv belästigten Mitbewohner des Mehrfamilienhauses nicht ansprechbar war.
- 30 Der der Klägerin gegenüber nicht offen gelegte Plan der Familie und der Umstand, dass die Beklagte zu 1) mangels Mitbewohnen der Wohnung zu keinem der von der Klägerin aufgrund der Beschwerden der anderen Mieter des Mehrfamilienhauses geschilderten Zeitpunkte anwesend war, in denen der Beklagte zu 2) diese massiv störte, stellen sich als ganz erhebliche Pflichtverletzung dar. Für das Verhalten der Personen, die sich auf Veranlassung des Mieters in der Mietwohnung aufhalten, hat der Mieter einzustehen, § 278 BGB. Unabhängig davon stellen sich die Störungen des Hausfriedens durch den Beklagten zu 2) als eigenes Verschulden der Beklagten zu 1) dar, weil sie selbst – infolge ihrer Abwesenheit – nichts unternommen hat, um diese zu unterbinden.
- 31 c) Die Beklagte zu 1) hat ihre Pflichten aus dem Mietverhältnis schuldhaft, nämlich vorsätzlich verletzt, § 276 Abs. 1 BGB.
- 32 d) Die nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB stets vorzunehmende Abwägung der Interessen des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses und des Interesses des Mieters an dessen Fortbestand rechtfertigt keine Entscheidung zugunsten der Beklagten zu 1).
- 33 Die Beklagte zu 1) ist weder bereit noch entspricht es ihrem Interesse, sich künftig vertrags- (und satzungs-)gemäß zu verhalten.
- 34 Hinzu kommt, dass im Rahmen des (berechtigten) Interesses der Klägerin an der Beendigung des Mietverhältnisses zu berücksichtigen ist, dass sie selbst gegenüber den anderen Mietern des Mehrfamilienhauses bzw. den Mitgliedern der Genossenschaft verpflichtet ist, auf die Einhaltung der Satzung und die Gewährleistung des Hausfriedens hinzuwirken, ferner darauf, dass die Wohnungen des Mehrfamilienhauses nicht unbefugt an Dritte überlassen werden.

- 35 e) Die fristgemäße Kündigung nach § 573 BGB setzt – schon dem Wortlaut der Vorschrift nach – keine Abmahnung voraus. Die diesbezüglichen formellen Beanstandungen der Beklagten gehen daher ins Leere.
- 36 2. Der Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten zu 2) folgt aus § 546 Abs. 2 BGB.
- 37 Die Beklagte zu 1) hat dem Beklagten zu 2) die Mietsache zum Gebrauch überlassen. Das Mietverhältnis der Beklagten zu 1) mit der Klägerin ist beendet.