

Mietrecht VIII ZR 109/22 - Zur Untervermietung bei einer Einzimmerwohnung

Sachverhalt und Prozessverlauf:

Der Kläger ist Mieter einer in Berlin gelegenen Einzimmerwohnung. Mit Schreiben vom 17. März 2021 bat er die beklagten Vermieter wegen eines beruflichen Auslandsaufenthalts um die Gestattung der Untervermietung vom 15. Juni 2021 bis zum 30. November 2022 an eine namentlich benannte Person. Die Beklagten lehnten dies ab.

Mit der im Mai 2021 erhobenen, auf die Erlaubnis der Untervermietung "eines Teils der Wohnung" an den bezeichneten Untermieter gerichteten Klage hat der Kläger vorgetragen, er wolle für die Dauer seiner berufsbedingten Abwesenheit einen Teil der Wohnung an die benannte Person untervermieten, jedoch persönliche Gegenstände weiter in der Wohnung lagern.

Während seines Auslandsaufenthalts lagerte der Kläger seine in der (untervermieteten) Wohnung verbliebenen persönlichen Gegenstände dort in einem Schrank und einer Kommode sowie in einem am Ende des Flurs gelegenen, durch einen Vorhang abgetrennten, nur von ihm zu nutzenden Bereich von der Größe eines Quadratmeters. Ferner blieb er im Besitz eines Wohnungsschlüssels.

Die Klage hat beim Amtsgericht keinen Erfolg gehabt. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht die Beklagten antragsgemäß verurteilt, die Untervermietung "eines Teils der Wohnung" an die von dem Kläger benannte Person zu gestatten. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Beklagten die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg. Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass dem Kläger ein Anspruch gemäß § 553 Abs. 1 BGB auf Gestattung der befristeten, teilweisen Gebrauchsüberlassung an den von ihm benannten Dritten zusteht.

Wie der Senat in der Vergangenheit bereits (zu Wohnungen mit mehreren Zimmern) entschieden hat, stellt die Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB weder quantitative Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch qualitative Anforderungen bezüglich dessen weiterer Nutzung durch den Mieter auf. Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ist daher regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt.

Danach kann ein Anspruch des Mieters gegen den [Vermieter](#) auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein. Ein Ausschluss von Einzimmerwohnungen aus dem Anwendungsbereich der Bestimmung des § [553 Abs. 1 BGB](#) ergibt sich weder aus dem Gesetzeswortlaut, der Gesetzesgeschichte noch aus dem mieterschützenden Zweck der Vorschrift. Letzterer liefe für [Mieter](#) einer Einzimmerwohnung andernfalls gänzlich leer. Sachgerechte Gründe dafür, solche [Mieter](#) insoweit als weniger schutzwürdig anzusehen als [Mieter](#) einer Mehrzimmerwohnung, erschließen sich indes nicht, denn auch dem [Mieter](#) einer Einzimmerwohnung kann es, namentlich bei - wie hier - befristeter Abwesenheit, darum gehen, sich den Wohnraum zu erhalten.

Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass der Kläger dem [Untermieter](#) die Einzimmerwohnung nur teilweise überlassen wollte, ist demnach revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Der Kläger hat seinen [Gewahrsam](#) an der [Wohnung](#) nicht vollständig aufgegeben. Denn er hat persönliche Gegenstände in der [Wohnung](#) in Bereichen zurückgelassen, die seiner alleinigen Nutzung vorbehalten waren, und sich den Zugriff hierauf zudem durch Zurückbehaltung eines Wohnungsschlüssels gesichert. Hinzu tritt der Wille des Klägers, die [Wohnung](#) nur für die Zeit seines Auslandsaufenthalts teilweise einem Dritten zu überlassen.

BGH-Urteil vom 13. September 2023 - [VIII ZR 109/22](#); BGH PM 158/2023

Vorinstanzen:

AG Mitte - 7 C 149/21 - Urteil vom 15. Dezember 2021

LG Berlin - 67 S 7/22 - Urteil vom 7. April 2022 (veröffentlicht in WuM 2022, 345)