

### INHALT

Dauerbrenner „Ferienwohnung“:  
Ist die Vermietung einer Wohnung  
an Feriengäste noch Wohn-  
nutzung?

Seite 2

Abnahmeklauseln in Bauträger-  
verträgen

Seite 2

Sonderseminar 09/2014: Das Wi-  
derrufsrecht bei Maklerverträgen!

Seite 3

IHK-ZERTIFIKATSLEHRGANG:  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken und  
Beleihungswertermittlung

Seite 4

Anmeldeformular

Seite 4

### IMPRESSUM

RDM KOMPAKT  
Informationsbeilage des  
Ring Deutscher Makler  
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.  
Potsdamer Straße 143  
10783 Berlin  
Telefon 030 / 213 20 89  
Telefax 030 / 216 36 29  
eMail: [info@rdm-berlin-brandenburg.de](mailto:info@rdm-berlin-brandenburg.de)

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):  
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender

## Schadenersatzpflicht des Mieters bei verweigerter Erlaubnis zur Untervermietung

Ein Untermietverhältnis, bei dem der Mieter den Gebrauch der gemieteten Sache einem Dritten gegen Entgelt überlässt, führt immer wieder zu rechtlichen Auseinandersetzungen zwischen dem Mieter und seinem Vermieter. Der Vermieter möchte wissen, wer seine Wohnung bewohnt, und von Anfang an sicherstellen, dass sich die Wohnung nicht durch unsachgemäßen Gebrauch verschlechtert. Aus diesem Grund wird der Vermieter bei der Auswahl seiner Mieter stets besondere Vorsicht walten lassen. Das Gesetz trägt diesem besonderen Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien dadurch Rechnung, dass eine Untervermietung gemäß § 540 Abs. 1 BGB stets nur mit Zustimmung des Vermieters möglich ist. Hinsichtlich eines Anspruchs des Mieters auf Erteilung der Genehmigung der Untervermietung sind dafür allerdings zwei Fälle zu unterscheiden: zum einen die vollständige Untervermietung des gesamten Wohnraums und zum anderen die Untervermietung nur eines Teils des Mietobjektes. Bei der Überlassung des gesamten Wohnraums zum Alleingebrauch an einen Dritten hat der Mieter keinen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung der Untervermietung gegen den Vermieter. Wenn der Vermieter die Zustimmung verweigert, hat der Mieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis – auch wenn es befristet war – mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen. Die Verweigerung muss jedoch darauf beruhen, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung könnte beispielsweise die Überbelegung der vermieteten Räume oder die persönliche Feindschaft des Dritten mit dem Vermieter oder mit anderen Mietern des Wohnhauses sein.

Für den Fall, dass der Mieter nur einen Teil des angemieteten Wohnraums an einen Dritten untervermieten möchte und er ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, so hat er gegen den Vermieter einen einklagbaren Anspruch auf Gestattung der Untervermietung. Ein berechtigtes Interesse liegt dann vor, wenn der Mieter nachvollziehbare persönliche oder wirtschaftliche Gründe für die Untervermietung hat, wie beispielsweise den Auszug eines Familienmitgliedes oder ein gesunkenes Einkommen. In dem aktuellen Urteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13 - beschäftigte sich der Bundesgerichtshof nun mit der Frage, ob der Vermieter dem Mieter dann zur Zahlung eines Schadenersatzes verpflichtet ist, wenn er dem Mieter trotz berechtigten Interesses die Gestattung der Untervermietung unrechtmäßig versagt hat.

Dieser Entscheidung lag (vereinfacht) der folgende Sachverhalt zugrunde:

Die klagenden Mieter einer Dreizimmerwohnung hielten sich aus beruflichen Gründen für mehrere Jahre in Kanada auf. Um ihre Lebenshaltungskosten zu reduzieren und Doppelmietzahlungen auszugleichen, baten sie den Vermieter um Erlaubnis, zwei von drei Zimmern – voraussichtlich für zwei Jahre – an eine namentlich benannte Interessentin unterzuvermieten. Der Vermieter verweigerte aber seine Zustimmung. Er gab zu erkennen, dass er nicht nur die vorgeschlagene Kandidatin, sondern prinzipiell jeden Untermieter ablehnen würde, da seiner Meinung nach ein Auslandsaufenthalt den Mietern nicht das Recht gäbe, die Zustimmung zur Untervermietung zu verlangen.

Der Bundesgerichtshof entschied nun, dass die Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hatten und ihnen daher nach § 553 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung der zwei vorderen Zimmer der Mietwohnung an die Untermietinteressentin zustand. Der Wunsch der Mieter, im Hinblick auf die (befristete) Arbeitstätigkeit im Ausland von berufsbedingt entstehenden Reise- und Wohnungskosten entlastet zu werden, stellte nach Ansicht des BGH ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung eines Teils der Wohnung dar. Indem der Vermieter aber die Zustimmung zur Untervermietung verweigert hat, hat er schuldhaft eine mietvertragliche Pflicht verletzt und ist somit zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens (Mietausfalls) verpflichtet.

### Fazit

Für den Vermieter bedeutet die Anerkennung des Schadenersatzanspruchs, dass er zukünftig dem Grunde nach stets die Zustimmung zu einer Untervermietung erteilen sollte, weil er sonst Gefahr läuft, im Nachhinein für den Mietausfall zu haften. Ob möglicherweise ausreichende Gründe für die Verweigerung einer Zustimmung vorliegen, sollte somit vorher unbedingt durch anwaltlichen Rat abgesichert werden.



Axel Lipinski-Mießner  
Rechtsanwalt  
[www.mietrechtsexperte.berlin](http://www.mietrechtsexperte.berlin)

