

Teilweise Untervermietung auch bei Einzimmerwohnungen möglich

BGH Urteil vom 13.09.2023 VIII ZR 109/22

§ 553 BGB ermöglicht dem Mieter eine teilweise Untervermietung der Wohnung, wenn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse eingetreten ist, einem Dritten einen Teil des Wohnraums vorübergehend zum Gebrauch zu überlassen. In diesem Fall kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung verlangen. Häufig ergibt sich eine solche Situation, wenn der Mieter z. B. einen beruflichen Auslandsaufenthalt plant.

In dem vorliegenden Fall, den der Bundesgerichtshof zu entscheiden hatte, wollte ein Mieter in Berlin einem Dritten sein Einzimmerappartement für den Zeitraum seines beruflichen Auslandsaufenthaltes überlassen. Zuvor verstaute der Mieter sein Hab und Gut in einem Schrank und in einer Kommode, die in der Wohnung verblieben. Zudem trennte er im Flur einen Bereich von ca. 1 m² durch einen Vorhang ab. Dieser Bereich blieb weiterhin ausschließlich zu seiner eigenen Nutzung. Einen Schlüssel behielt er ebenfalls zum Appartement. Von dem Vermieter verlangte er die Zustimmung zur Untervermietung und stellte ihm einen konkreten Untermieter vor. Der Vermieter verweigerte jedoch die Zustimmung.

Das Amtsgericht, das sich zunächst mit diesem Fall zu beschäftigen hatte, gab dem Vermieter recht, die Erlaubnis zur Untervermietung zu verweigern. Das daraufhin angerufene Landgericht urteilte zugunsten des Mieters. Anschließend zog der Vermieter vor den Bundesgerichtshof. Dieser urteilte jetzt, dass § 553 BGB auch auf Einzimmerwohnungen angewandt werden kann. § 553 BGB gibt keine Vorgaben über die Größe des beim Mieter bleibenden Anteils des Wohnraums oder über dessen Nutzung vor. Eine teilweise Untervermietung kann daher bereits dann vorliegen, wenn der beim Mieter verbleibende Anteil der Wohnung einer Kommode, einem Schrank und einer ca. 1 m² großen Stellfläche im Flur entspricht. Der Gesetzeswortlaut des § 553 BGB gibt auch keine Auskünfte über die qualitative Nutzung dieses Anteils der Wohnung, der beim Mieter verbleibt. Aufgrund dessen ist es durchaus möglich, den beim Mieter verbleibenden Anteil als Abstellbereich zu nutzen.

Pressemitteilung Oktober 2023



Demnach dürfen auch Einzimmerwohnungen nicht anders behandelt werden als Wohnungen mit zwei oder mehr Zimmern. Der Hintergrund dieser Vorschrift besteht darin, dem Mieter die Möglichkeit zu geben, sich bei einer befristeten Abwesenheit den Wohnraum zu erhalten. Dieser Gedanke ist auch für Mieter von Einzimmerwohnungen genauso anzuwenden. Das hat jetzt der Bundesgerichtshof klargestellt.

2.566 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 58.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Dorsten, Herne und Wuppertal.