

# **Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§ 553 Abs. 1 BGB

- 1. Ein berechtigtes Interesse des Mieters im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB ist schon dann anzunehmen, wenn ihm vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen. Als berechtigt ist jedes, auch höchstpersönliche Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht.**
- 2. Ein längerer Auslandsaufenthalt stellt ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Gestattung des Vermieters zur teilweisen Gebrauchsüberlassung einer Wohnung an einen Dritten dar. Der Grund für den Auslandsaufenthalt ist unerheblich.**
- 3. Der Vermieter hat keinen Anspruch auf Mitteilung der Einkommensverhältnisse, Schufa-Auskunft oder Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Untermieters. Denn der Untermieter ist nicht Mieter des Vermieters. Mietschuldnerin bleibt der Hauptmieter.**
- 4. Kann der Vermieter keine berechtigten Gründe vorbringen, die in der Person des Untermieters begründet sind oder den berechtigten Interessen des Vermieters zuwider laufen, muss er die Untervermietung gestatten.**
- 5. Allein die Abwesenheit und fehlende Erreichbarkeit des Hauptmieters stellt keinen wichtigen Grund dar.**

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 13.11.2017; Az.: 20 C 212/17

In den Rechtsstreit hat das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, Zivilprozessabteilung 20, auf die mündliche Verhandlung vom 09.10.2017 für Recht erkannt:

#### **Tenor:**

1. Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin die Aufnahme des Herrn ..., geb. 06.10.2963, Hamburg in die Wohnung ..., Berlin, VH 3.0G rechts befristet bis zum 15.07.2018 mit einer Verlängerungsoption bis zum 15.09.2018 zu gestatten.
2. Die Widerklage wird abgewiesen.
3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung in die Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages abwenden, sofern nicht die Klägerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand:**

Die Klägerin ist Mieterin einer 2-Zimmerwohnung der Beklagten in Berlin.

Mit Schreiben vom 28.04.2017 bat die Klägerin die Hausverwaltung der Beklagten um deren Einverständnis, einen Teil ihrer Wohnung untervermieten zu dürfen, da sie eine Einladung erhalten habe, als freischaffende Künstlerin an der Mongolischen Hochschule für Kunst und Kultur in Ulan Bator im Wintersemester 2017/18 als Gastdozentin zu unterrichten und dann ab Mitte Juli 2017 an einer wissenschaftlichen Expedition teilzunehmen. Mit Schreiben vom 11.05.2017 teilte die Klägerin der Hausverwaltung die Personalien des von ihr gefundenen Untermieters mit und bat nochmals um Erlaubnis. Die Hausverwaltung der Beklagten hat eine Erlaubnis allenfalls für 6 Monate in Aussicht gestellt, da massive Baumaßnahmen anstünden. Des Weiteren forderte die Hausverwaltung Einkommensnachweise des Untermieters, den Nachweis einer Privathaftpflichtversicherung, eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung sowie eine weitere gemeinsam zu unterzeichnende Erklärung des Untermieters und der Klägerin, dass die Mietzahlungen auf das Konto der Beklagte erfolgen sollten. Hinsichtlich der weiteren Anforderungen wird auf den Inhalt des Schreibens vom 16.06.2017 Bl.21/22 der Akten Bezug genommen.

Die Klägerin trägt vor, dass sie eine Zustimmung einer Badsanierung nicht erteilt habe und auch Baumaßnahmen in der Wohnung ohne Aufsicht nicht dulde. Einen Anspruch auf Erklärungen und Nachweise über den Untermieter gäbe es nicht. Eine wirksame Modernisierungsankündigung läge ebenfalls bisher nicht vor.

Die Klägerin stellt die Anträge: wie geschehen zu entscheiden.

Die Beklagte stellt die Anträge:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin wird widerklagend verurteilt, es zu unterlassen, die in der ..., Berlin, 3.0G rechts gelegenen Wohnung bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad, einer Diele mit einer Gesamtwohnfläche von 67,70 m<sup>2</sup> sowie einen dazugehörigen Kellerraum zum Zwecke der ungenehmigten Untervermietung oder sonstigen Nutzung an Dritte zu überlassen.

Die Beklagte führt zur Begründung aus, dass die Klägerin verpflichtet sei, zum Nachweis ihres Auslandsaufenthaltes das Original der Einladung vorzulegen. Die Beklagte habe bisher keine Kenntnis davon, wer der Untermieter sein solle. Bonitätsnachweise lägen ebenfalls nicht vor. Die Interessen der Eigentümer stünden hier gegen die Interessen der Klägerin. Die Beklagte beabsichtigte umfangreiche Bauarbeiten im Haus. Sie beabsichtigte die Wohnung der Klägerin als Umsetzwohnung oder zum Abstellen der Möbel anderer Mieter zu nutzen. Daher sei ihr die Erteilung der Untermieterlaubnis nur befristet zuzumuten. Bisher habe die Klägerin die Duldung der Modernisierungsmaßnahmen nicht erklärt. Es handele sich auch um die Überlassung der gesamten Wohnung und nicht nur eines Teils.

Die Klägerin sei nicht erreichbar.

Hinsichtlich des Sachvortrags im Übrigen wird auf die gewechselten Schriftsätze sowie den Inhalt der Akten Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist begründet.

Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung eines Teils der von ihr bewohnten Wohnung gemäß § 553 Abs.1 BGB zu.

Die Klägerin hat gemäß § 553 Abs. 1 S. 1 BGB ein berechtigtes Interesse an der Gebrauchsüberlassung eines Teils der Wohnung. Ein berechtigtes Interesse des Mieters im Sinne der Vorschrift ist schon dann anzunehmen, wenn ihm vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen. Als berechtigt ist jedes, auch höchstpersönliche Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht. Im vorliegenden Fall hat die Klägerin nach Auffassung des Gerichts ausreichend nachgewiesen, dass sie einen beruflich bedingten Auslandsaufenthalt beabsichtigte. Hierzu bedurfte es nicht der Vorlage der Einladung der Hochschule in Ulan Bator im Original. Das berechtigte Interesse wäre auch dann anzunehmen, wenn die Klägerin lediglich einen längeren Urlaub hätte machen wollen. Jegliches nachvollziehbares berechtigtes Interesse ist ausreichend.

Die Klägerin hat der Beklagten auch mit Schreiben vom 11.05.2017 die Personalien des potentiellen Untermieters mitgeteilt. Weiterer Angaben bedurfte es nicht. Insbesondere hat die Beklagte keinen Anspruch auf Mitteilung der Einkommensverhältnisse, Schufa-Auskunft oder Mietschuldenfreiheitsbescheinigung. Der Untermieter ist nicht Mieter der Beklagten. Mietschuldnerin der Beklagten ist und bleibt die Klägerin.

Die Klägerin haftet auch weiterhin für Schäden in der Wohnung. Ob der Untermieter eine private Haftpflichtversicherung hat oder nicht, spielt daher keine Rolle.

Die Beklagte hat auch keinen Anspruch darauf, dass der Untermieter die Untermiete an die Beklagte zahlt oder dass Ansprüche abgetreten werden.

Einwände gegen die Person des benannten Untermieters hat die Beklagte nicht vorgetragen.

Die Klägerin hat mit Schreiben vom 11.05.2017 auch die Dauer der beabsichtigten Untervermietung konkretisiert.

Die Klägerin hat auch nachvollziehbar dargelegt, dass eine Rückkehr in die Wohnung beabsichtigt ist und sie ihre Möbel weiterhin in der Wohnung belassen hat. Dagegen stellt sich der Vortrag der Beklagten, es handele sich um die Gebrauchsüberlassung der gesamten Wohnung, um eine ins Blaue hinein getätigte Behauptung dar.

Der Untervermietung stehen auch sonstige Gründe, aus den der Beklagten die Untervermietung nicht zugemutet werden könne nicht entgegen.

Die Anwesenheit des Untermieters in der Wohnung hindert zulässige Bauarbeiten genauso wenig wie die Anwesenheit der Klägerin. Die Beklagte hat keinen Anspruch darauf, die Wohnung der Klägerin während deren Abwesenheit als Umsetzwohnung oder zum Abstellen von Möbeln anderer Mieter zu nutzen. Bisher liegt auch nach dem Vortrag der Beklagten ein Duldungstitel gegen die Klägerin hinsichtlich des Badumbaus nicht vor. Ohne einen solchen Titel kann die Beklagte zulässigerweise Arbeiten in der Wohnung der Klägerin gar nicht durchführen.

Der Umstand, dass die Klägerin aufgrund ihres Auslandsaufenthaltes für die Beklagte schwer zu erreichen ist, ist zwar misslich, steht aber einer Untervermietung nicht im Wege.

Die Beklagte widerspricht sich im Übrigen selbst, indem sie die Klägerin wegen einer unerlaubten Untervermietung abmahnt, dann aber mit Schreiben vom 25.10 und 27.10.2017 moniert, dass weder die Klägerin noch der Untermieter erreichbar seien.

Dass die Klägerin verpflichtet ist, auch in ihrer Abwesenheit dafür zu sorgen, dass von ihrer Wohnung keine Schäden ausgehen, steht außer Frage. Sie hat auch Sorge dafür zu tragen, dass in Notfällen ein Ansprechpartner zur Verfügung steht. All dies steht jedoch einer Untervermietung nicht im Wege.

Da die Klage begründet ist, war die entgegenstehende Widerklage abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs.1 ZPO. die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr.7. 711 ZPO.