

Fundstelle

openJur 2023, 7238

Rkr: ☐ AmtlSlg: ☐

Zivilrecht Miet- und Wohnungsrecht

Eine mehrmonatige "Workation" kann ein berechtigtes Interesse eines Wohnungsmieters an der vorübergehenden anteiligen Untervermietung der Wohnung im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB begründen. Der Mieter darf sich aber nicht darauf beschränken, sein Interesse an der Untervermietung bloß abstrakt zu formulieren, sondern muss seine Pläne konkret darlegen; das gilt erst recht, wenn er es in der Vergangenheit hinter dem Rücken der Vermieterin unternommen hatte, die Wohnung nicht nur teilweise, sondern insgesamt und für mehr als das Doppelte der Vertragsmiete sowie über einen Zeitraum von bis zu zwölf Monate zu vermieten.

Tenor

¹ Die Kammer beabsichtigt, die Berufung des Klägers gegen das am 14. September 2022 verkündete Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg – 211 C 71/22 – durch einstimmigen Beschluss nach § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO zurückzuweisen.

Gründe

² Der Beschluss beruht auf § 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO. Die Kammer ist davon überzeugt, dass die zulässige Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts durch Urteil nicht erfordern und eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist.

³ Im Ergebnis zu Recht hat das Amtsgericht die auf Ausgleich entgangener Untervermietungserträge gerichtete Schadenersatzklage abgewiesen. Die zulässige Berufung des Klägers hat keine Aussicht auf Erfolg.

⁴ Die Beklagte und ihr folgend das Amtsgericht wenden zwar wohl einen zu engen Prüfungsmaßstab an, indem sie ein berechtigtes Interesse des Klägers an der teilweisen Untervermietung der Wohnung von (zwingenden) beruflichen Gründen abhängig zu machen suchen und ein solches im Ergebnis verneinen, weil der Kläger die Homeoffice-Tätigkeit auch in Berlin verrichten könnte, sich also hauptsächlich zu Urlaubszwecken im Ausland habe aufhalten wollen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist als berechtigt "jedes, auch höchstpersönliche Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht" (vgl. BGH – VIII ZR 4/05 –, Urt. v. 23.11.2005, GE 2006, 249 f., Rn. 8 m. V. a. BGHZ 92, 213, 219, zitiert nach juris). Darunter kann durchaus das Interesse eines Wohnungsmieters an einer anteiligen Entlastung von den Mietkosten während einer längeren Urlaubsreise fallen. Auch eine mehrmonatige "Workation", also beispielsweise ein längerer Auslandsaufenthalt eines selbständigen Programmierers, den er freiwillig und ohne (zwingende) berufliche Veranlassung unternimmt, wird in aller Regel mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang stehen und kann also ein berechtigtes Interesse an einer anteiligen Untervermietung einer Wohnung begründen.

- ⁵ Die Beklagte steht aber gleichwohl zu Recht auf dem Standpunkt, dass sie auf die als Anlage K3 eingeführte Anfrage des Klägers vom 22. November 2021 gemäß § 553 BGB eine Untervermietungserlaubnis nicht erteilen musste. Nachdem der Kläger knapp ein Jahr zuvor mit Schreiben vom 26. November 2020 (vgl. Anlage B1, Bl. 38 d. A.) mit der im Wesentlichen identischen Begründung einer mehrmonatigen Abwesenheit aus Berlin eine unbefristete Erlaubnis für die teilweise Untervermietung der Wohnung verlangt und gleichzeitig hinter dem Rücken der Beklagten die ganze Wohnung für mehr als das Doppelte der Vertragsmiete sowie für bis zu zwölf Monate zur Vermietung angeboten hatte (vgl. Anlage B3, Bl. 40 ff. d. A.), rügt die Beklagte die Angaben des Klägers im Schreiben vom 22. November 2021 zu Recht als pauschal und nichtssagend. Das gilt umso mehr, als der Kläger selbst nach der ablehnenden Antwort der Beklagten vom 1. Dezember 2020 (vgl. Anlage B2, Bl. 39 d. A.) mit Schreiben vom 11. Dezember 2020 (vgl. Anlage B7, Bl. 49 d. A.) an seiner augenscheinlich wahrheitswidrigen Darstellung festhielt, bloß einen Teil der Wohnung vermieten zu wollen – und sogar in der Berufungsbegründung noch verharmlosend davon spricht, er habe einmalig eine Annonce geschaltet, die "der Beklagten missfiel". Anders als weiteren zwischenzeitlichen Zustimmungersuchen (vgl. Schreiben vom 3. Juni 2021, Anlage B6, Bl. 48 d. A.) ist dem Schreiben vom 22. November 2021 zwar eine konkrete Befristung der beabsichtigten Untervermietung zu entnehmen ebenso wie die Angabe, welcher Teil der Wohnung – nämlich das Schlafzimmer – nunmehr von der Untervermietung ausgenommen werden soll. Hinreichend konkrete Angaben, wo genau der Kläger sich außerhalb Berlins aufhalten will und wann oder unter welchen Umständen er plant zurückzukommen, legt der Kläger aber weiterhin nicht offen; auch eine mögliche Verlängerung der beabsichtigten Untervermietung stand damit von vorne herein im Raum. Zu Recht macht die Beklagte geltend, dass die bloß abstrakte Umschreibung eines berechtigten Interesses – "wirtschaftliche Gründe (doppelte Haushaltsführung)" wegen "Abwesenheit vom Wohnort" – nicht ausreicht, sondern der Kläger sein berechtigtes Interesse konkretisieren und substantiiert hätte darlegen müssen. Das hätte der Kläger auch erkennen müssen, nachdem die Beklagte mit Schreiben vom 9. März 2021 unter Hinweis auf sein vorangegangenes Unternehmen der vollständigen Vermietung der Wohnung jegliche Anträge auf Untervermietung zurückgewiesen hatte, jedenfalls solange der Kläger keine Nachweise vorlegt (vgl. Anlage B5, Bl. 46 d. A.). Soweit der Kläger dem gegenüber im Schriftsatz vom 25. August 2022 vorträgt, er müsse die konkreten Hintergründe für seine Ortsabwesenheit nicht darlegen, trifft das nicht zu. Er kann eine Untervermietungserlaubnis nur verlangen, wenn er dafür ein berechtigtes Interesse dartut, und zwar durch Offenlegung seiner konkreten Pläne; ein Geheimhaltungsbedürfnis des Klägers ist insoweit auch nicht ersichtlich.
- ⁶ Die Klage bleibt schließlich auch deswegen ohne Aussicht auf Erfolg, weil der Kläger ungeachtet des zulässigen Bestreitens der Beklagten selbst im Rahmen des Rechtsstreits keine hinreichend konkreten Angaben dazu gemacht hat, wo außerhalb Berlins er sich in welchem Zeitraum ab Dezember 2021 aufgehalten haben will; es fehlt überdies an einem Beweisantritt für die behauptet aber von der Beklagten bestrittene Auslandsreise.
- ⁷ Die Kammer regt deshalb an, die Berufung zurückzunehmen und weist vorsorglich darauf hin, dass sich die Gerichtsgebühren für das Berufungsverfahren in diesem Falle halbieren würden (vgl. Nr. 1220, 1222 Kostenverzeichnis zum Gerichtskostengesetz).
- ⁸ Die Parteien erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen.