

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

---

BGB § 549 Abs. 2

Es hängt von der Darlegung der tatsächlichen Gründe im Einzelfall ab, ob der Wunsch des Mieters, im Rahmen seiner Lebensgestaltung aus persönlichen Gründen mit dritten Personen gleichen oder anderen Geschlechts eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft zu bilden, ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB darstellt.

Eine Berücksichtigung der Belange des Vermieters findet dabei nur unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit im Sinne von § 549 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2 BGB statt.

BGH, Beschl. v. 3. Oktober 1984 - VIII ARZ 2/84 - KG Berlin  
LG Berlin

# BUNDESGERICHTSHOF

VIII ARZ 2/84

## BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

des Architekten Horst S [REDACTED], J [REDACTED] Straße [REDACTED] in B [REDACTED],

Klägers und Berufungsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED], [REDACTED],  
[REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED]  
in B [REDACTED] -

g e g e n

die Kauffrau Ursula B [REDACTED], E [REDACTED], Zustellungsbevollmächtig-  
ter: Herbert M [REDACTED], T [REDACTED]straße [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagte und Berufungsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED]  
[REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED] in B [REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den  
Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Dr. Skibbe,  
Treier und Dr. Paulusch

am 3. Oktober 1984

folgenden

Rechtsentscheid

beschlossen:

Es hängt von der Darlegung der tatsächlichen  
Gründe im Einzelfall ab, ob der Wunsch des  
Mieters, im Rahmen seiner Lebensgestaltung  
aus persönlichen Gründen mit dritten Personen  
gleichen oder anderen Geschlechts eine auf  
Dauer angelegte Wohngemeinschaft zu bilden,  
ein berechtigtes Interesse im Sinne von  
§ 549 Abs. 2 Satz 1 BGB darstellt.

Eine Berücksichtigung der Belange des Vermie-  
ters findet dabei nur unter dem Gesichtspunkt  
der Zumutbarkeit im Sinne von § 549 Abs. 2  
Satz 1 Halbs. 2 BGB statt.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)  
Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile  
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Gründe:

I. Der Kläger bewohnt aufgrund eines mit der Beklagten abgeschlossenen Mietvertrages vom 20. August 1981 eine etwa 200 qm große Sechs-Zimmer-Wohnung in deren Haus in Berlin. Nach dem Mietvertrag war es ihm gestattet, seine damalige Lebensgefährtin, Frau Dr. W., als Untermieterin aufzunehmen. Nachdem der Kläger sich von Frau Dr. W. getrennt hatte, nahm er seine neue Lebensgefährtin Frau K. in seine Wohnung auf; ferner begründete er eine Wohngemeinschaft mit dem Rechtsanwalt R. und der Angestellten P.. Nach Angabe des Klägers bezogen Rechtsanwalt R. am 1. April 1982 ein und Frau P. am 1. August 1982 zwei nebeneinander liegende Zimmer in der Wohnung. Der Kläger begehrt von der Beklagten u.a. die Erlaubnis zur Untervermietung je eines Zimmers an die Angestellte P. und den Rechtsanwalt R.. Dazu hat er vorgetragen, die Untervermietung bedeute für ihn eine wirtschaftliche Notwendigkeit. Bis zum Auszug von Frau Dr. W. habe nämlich diese den wesentlichen Teil der Miete bestritten. Seine jetzige Lebensgefährtin sei als Studentin ohne Einkommen dazu nicht in der Lage.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Berufung verfolgt der Kläger sein Begehren weiter. Nachdem sich seine eigene wirtschaftliche Situation und die seiner jetzigen Lebensgefährtin in der Zwischenzeit deutlich verbessert haben, macht er nunmehr geltend:

Aufgrund der Erfahrungen in der Lebensgemeinschaft mit Frau Dr. W. sei er zu der Überzeugung gekommen, daß für ihn das Zusammenleben in einer ehelichen oder einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft mit einer Lebensgefährtin "in der Zweisamkeit" nicht vorteilhaft sei. Er habe festgestellt, daß es für seine Lebensgestaltung wesentlich sei, im Zusammenleben mit anderen Menschen weitergehende soziale Auseinandersetzungen zu erfahren. Ihm sei daran gelegen, sein Leben gemeinsam mit anderen zu gestalten. Hierbei ermögliche das räumliche Zusammenleben in einer Wohnung einen kontinuierlichen Austausch von Erfahrungen, wozu insbesondere auch berufliche Erfahrungen gehörten. Darüber hinaus sei eine Verfolgung gemeinsamer Interessen in der Freizeit möglich. Jeder der vier Bewohner verfüge über mindestens ein eigenes Zimmer. Ein Raum sowie die Küche, das Bad und die Toilette würden von allen genutzt. Die Wohnräume seien mit den im Eigentum der jeweiligen Mitbewohner befindlichen Möbeln ausgestattet; teilweise seien auch Möbel gemeinschaftlich angeschafft worden. Die Kosten des Haushalts würden gemeinsam getragen. Lebensmittel schaffe man zum gemeinsamen Verzehr an.

Die Parteien streiten darüber, ob die EntschlieÙung des Klägers, zur Begründung einer auf Dauer angelegten Wohngemeinschaft weitere Personen in seine Wohnung aufzunehmen, als ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 549 Abs. 2 BGB anzusehen ist. Das Berufungsgericht möchte diese Frage verneinen, sieht sich jedoch durch den Rechtsentscheid des Oberlandesgerichts

Hamm vom 17. August 1982 - 4Re Miet 1/82 (NJW 1982, 2876 = ZMR 1983, 49 = DWW 1982, 308 = WuM 1982, 318 = MDR 1983, 56 = GE 1982, 985) daran gehindert. Es hat dem Kammergericht folgende Rechtsfrage zum Rechtsentscheid vorgelegt:

"Hat der Mieter bereits dann ein berechtigtes Interesse zur Aufnahme eines Dritten gemäß § 549 Abs. 2 BGB, wenn er mit diesem im Rahmen seiner Lebensgestaltung aus persönlichen Gründen eine - nach seiner Behauptung - auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft begründen will?"

Mit Beschluß vom 19. Januar 1984 (WuM 1984, 74 LS) hat das Kammergerichts die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt. Es teilt die Auffassung des Landgerichts und hat die Vorlage-Frage in Anlehnung an die Formulierung im Rechtsentscheid des OLG Hamm wie folgt neu gefaßt:

Hat der Mieter - unbeschadet etwaiger Einwendungen des Vermieters aus dem Gesichtspunkt der Unzumutbarkeit gemäß § 549 Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BGB - bereits dann ein berechtigtes Interesse an der Aufnahme eines Dritten in die Mietwohnung im Sinne von § 549 Abs. 2 BGB, wenn er im Rahmen seiner Lebensgestaltung aus persönlichen Gründen mit Dritten eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft begründen will, gleichviel, ob es sich bei den Dritten um Personen gleichen oder anderen Geschlechts handelt?

II. Die Vorlage an den Bundesgerichtshof ist nach Art. III Abs. 1 Satz 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung miet-

rechtlicher Vorschriften vom 21. Dezember 1967 (BGBl I 1248) in der Fassung des Gesetzes vom 5. Juni 1980 (BGBl I 657) zulässig.

1. Nachdem der Kläger sein Vorbringen aus dem ersten Rechtszug, zu der Untervermietung sei er aus wirtschaftlichen Gründen gezwungen, im Berufungsrechtszug aufgegeben hat, kommt es für die Entscheidung des Rechtsstreits im wesentlichen darauf an, ob sein nunmehr ausschließlich mit persönlichen Gründen motivierter Wunsch, mit Dritten eine Wohngemeinschaft zu bilden, als berechtigtes Interesse im Sinne von § 549 Abs. 2 BGB anzusehen ist. Das OLG Hamm hat in dem Rechtsentscheid vom 17. August 1982 (aaO) eine solche Begründung als für die Annahme eines berechtigten Interesses ausreichend angesehen. Das Kammergericht möchte dies zwar nicht grundsätzlich verneinen, verlangt aber für das Vorliegen eines berechtigten Interesses eine inhaltliche Darlegung objektivierbarer Gründe und berücksichtigt bereits in diesem Zusammenhang - anders als das OLG Hamm - auch die Interessen des Vermieters. Damit liegt die für den Erlaß eines Rechtsentscheids durch den Bundesgerichtshof notwendige Divergenz der Entscheidungen zweier Oberlandesgerichte vor.

2. Bei der vom Kammergericht vorgelegten Frage handelt es sich auch um eine Rechtsfrage. Zwar verlangt die Feststellung eines "berechtigten Interesses" im Sinne des § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB eine weitgehend dem Tatrichter vorbehaltene Würdigung

des Einzelfalles. Solche auf tatsächlichem Gebiet liegende Fragen sind einem Rechtsentscheid nicht zugänglich. Die unterschiedlichen Auffassungen des Kammergerichts und des OLG Hamm betreffen jedoch nicht eine solche Tatfrage. Die Divergenz liegt vielmehr in der Beurteilung der Merkmale, die - losgelöst von dem jeweiligen Einzelfall - für die Ausfüllung des Begriffs "berechtigtes Interesse" erforderlich sind. Es handelt sich somit um eine Frage der Auslegung einer Rechtsvorschrift und damit um eine Rechtsfrage. Diese beantwortet der Senat wie aus der Eingangsformel ersichtlich.

III. Nach § 549 Abs. 1 BGB ist der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters grundsätzlich nicht berechtigt, den Gebrauch der gemieteten Sache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Eine Ausnahme sieht § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB für die Wohnraummiete vor. Diese Bestimmung gewährt dem Mieter einen Anspruch auf die Erlaubnis, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluß des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse entsteht; dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.

Zweck der Regelung des § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB ist, das Mietverhältnis gerade auch dann aufrechtzuerhalten, wenn der

Mieter den Wohnraum teilweise einem anderen zum Gebrauch überlassen möchte (Rechtsausschußprotokoll Nr. 72 S. 9-11 zur BT-Drucksache IV/2195). Unterstrichen wird dies durch § 549 Abs. 2 Satz 3 BGB, der eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung nicht zuläßt. Dieser Gesetzeszweck bestimmt in erster Linie die Auslegung des Begriffs "berechtigtes Interesse" und sein Verhältnis zu dem in § 549 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2 BGB genannten Zumutbarkeitserfordernis.

1. Die Formulierung **b e r e c h t i g t e s** Interesse in der Gesetzesfassung geht auf einen Vorschlag des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestags zurück (vgl. den Bericht des Abgeordneten Dr. Hauser zu Drucks. IV/2195 S. 4). Im Regierungsentwurf war demgegenüber noch ein **d r i n g e n d e s** Interesse vorgesehen (BT-Drucks. IV/806 S. 2). Daraus wird in der Literatur gefolgert, die Anforderungen an das vom Mieter darzulegende Interesse dürften nicht überspannt werden (Stornel, Mietrecht, 2. Aufl., II Rdn. 342; Pergande, Wohnraummietrecht, 1968, § 549 Anm. 3; für die Anlegung eines strengen Maßstabes Lehnhard, ZMR 1978, 68, 69). Im allgemeinen wird formuliert, es brauche sich nicht um ein rechtliches Interesse zu handeln; vielmehr genüge ein persönliches, wirtschaftliches (Roquette, Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs 1966, § 549 Rdn. 24; MünchKomm-Voelskow, § 549 Rdn. 31; Emmerich/Sonnenschein, Miete, § 549 Rdn. 11; Erman/Schopp, BGB, 7. Aufl., § 549 Rdn. 11; LG Frankfurt WuM 1981, 39, 40) oder

auch familiäres Interesse (Soergel/Kummer, BGB, 11. Aufl., § 549 Rdn. 35; RGRK-Gelhaar, BGB, 12. Aufl., § 549 Rdn. 24; Palandt/Putzo, BGB, 43. Aufl., § 549 Anm. 3 b). Belegt wird das durch Beispiele, denen gerade eine besonders gewichtige oder schicksalhafte Veränderung der Verhältnisse des Mieters zugrunde liegt, wie etwa die Verringerung des Raumbedarfs bei Tod oder Auszug eines Familienangehörigen, der Eintritt eines Pflegefalles mit Zwang zur Aufnahme einer Pflegekraft oder die Verringerung des Einkommens des Mieters (vgl. die Beispiele bei Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl., 2. Bearbeitung 1981, § 549 Rdn. 39; Sternel aaO, II Rdn. 342; Köhler, Handbuch der Wohnraummiete, 2. Aufl., § 58 Rdn. 2). Teilweise wird dem Mieter zugemutet, einem durch solch gravierende Veränderungen der Lebensumstände verringerten Raumbedarf durch Umzug in eine kleinere Wohnung Rechnung zu tragen (so MünchKomm-Voelskow, BGB, § 549 Rdn. 31 für den Fall des Todes oder Wegzugs von Familienangehörigen; vgl. auch Palandt/Putzo aaO § 549 Anm. 3 b). Nicht einheitlich wird der Wunsch des Mieters beurteilt, nach dem Auseinanderfallen einer Wohngemeinschaft neue Mitbewohner aufzunehmen (ein berechtigtes Interesse bejahen: LG Braunschweig WuM 1982, 192; AG Mainz WuM 1982, 190; LG Mainz WuM 1982, 191; dagegen: LG Berlin WuM 1982, 192 = GE 1982, 617; GE 1982, 1043).

2. Nach Auffassung des Senats ist ein Interesse des Mieters im Sinne von § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB schon dann anzunehmen, wenn ihm vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen

Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen (Sternel aaO, II Rdn. 342).

Allerdings ist dem Kammergericht darin zu folgen, daß der Mieter die konkreten Umstände darzulegen hat, die sein Interesse begründen. Denn nicht bereits der bloße Wunsch zur Aufnahme eines Dritten in die Wohnung vermag den Begriff des Interesses auszufüllen (so aber das OLG Hamm aaO); vielmehr sind es die tatsächlichen Grundlagen, auf denen dieser Wunsch beruht (vgl.

Roquette aaO, § 549 Rdn. 25). Eine Offenbarung der Motivation ist schon deshalb notwendig, weil der Vermieter anders nicht prüfen kann, ob die den Wunsch begründenden Umstände - wie das Gesetz verlangt - erst nach Vertragsschluß entstanden sind. Auch läßt sich ohne eine solche Darlegung nicht feststellen, ob die Motivation des Mieters ein **b e r e c h t i g t e s** Interesse zu begründen vermag. Die Formulierung des Gesetzes zeigt, daß nicht jedes beliebige Interesse ausreicht, sondern daß eine Bewertung der Motive des Mieters erforderlich ist.

Da sich der Maßstab für die Bewertung des Interesses als "berechtiget" aus der Vorschrift selbst nicht ergibt, ist es geboten, bei der Ausfüllung des Begriffs auf die geltende Rechts- und Sozialordnung abzustellen und dabei in besonderem Maße die Wertordnung der Grundrechte zu berücksichtigen, die auf die Auslegung des Bürgerlichen Rechts von Einfluß ist, wo dieses sich - wie hier - unbestimmter Rechtsbegriffe bedient (vgl. dazu BVerfGE 7, 128, 205 f; 42, 143, 147 f). Als berechtiget ist mit-

hin jedes, auch höchstpersönliche Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht (so Schmidt-Futterer-Blank, Wohnraumschutzgesetz, 4. Aufl., Rdn. B 466 zum gleichlautenden Begriff in § 564 b BGB). Hierzu gehört grundsätzlich die Entscheidung des Mieters, sein Privatleben "innerhalb der eigenen vier Wände" nach seinen Vorstellungen zu gestalten, auch dann, wenn er mit Dritten eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft bilden möchte. Das besagt freilich nicht, daß der Wunsch nach jeder beliebigen Art von Gemeinschaft als ein berechtigtes Interesse gelten kann. Der Entschluß, in Gemeinschaft mit anderen zu leben, genießt als Teil des allgemeinen Persönlichkeitsrechts den Schutz der Grundrechte (Art. 1 Abs. 1 Satz 1, Art. 2 Abs. 1 GG), solange er nicht die Schranken überschreitet, die die Verfassung selbst der Ausübung des allgemeinen Freiheitsrechts setzt. Das insoweit nach Art. 2 Abs. 1 GG zu beachtende Sittengesetz ist den Anschauungen der Zeit unterworfen. So läßt sich etwa eine allgemein gültige Auffassung, wonach das Zusammenleben unverheirateter Personen gleichen oder verschiedenen Geschlechts zu zweit in einer eheähnlichen Gemeinschaft oder zu mehreren in einer Wohngemeinschaft sittlich anstößig sei, heute nicht mehr feststellen (BGH Urteil vom 7. Mai 1982 - V ZR 58/81 = WM 1982, 746 = NJW 1982, 1868; LG Bonn NJW 1976, 1690, 1691; AG Wuppertal WuM 1978, 107; AG Schöneberg NJW 1979, 2051, 2052; Finger WuM 1982, 257, 258; Strätz FamRZ 1980, 434, 437 f; Tondorf WuM 1974, 229; Weimar WuM

1979, 49, 50; a.A. noch OLG Hamm, 9. ZS., FamRZ 1977, 318, 320; LG Köln ZMR 1974, 141). Die ebenfalls Schranken bildenden Rechte Dritter werden durch die Vorgänge in einer fremden Wohnung grundsätzlich nicht berührt.

3. Die Rechte des Vermieters selbst sind dadurch gewahrt, daß § 549 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2 BGB ihm die Möglichkeit zur Anführung von Gründen gibt, die ihm persönlich die Aufnahme Dritter als unzumutbar erscheinen lassen. In diesem Rahmen kann er seine eigenen Belange hinreichend zur Geltung bringen (ebenso Finger WuM 1983, 8, 9; Strätz, FamRZ 1980, 434, 438). Erweisen sich diese nämlich gegenüber den vom Mieter vorgetragenen, für sich genommen berechtigten Interessen als durchschlagend, kann er die erbetene Einwilligung zu Recht verweigern.

Eine solche Auslegung trägt auch dem Umstand Rechnung, daß der Gesetzgeber ausweislich der Materialien (BT-Drucks. IV/806 S. 9) einen billigen Ausgleich der Interessen von Mieter und Vermieter angestrebt hat. Zur Wahrung der beiderseitigen Interessen bedarf es allerdings weder - wie das Kammergericht meint - einer Berücksichtigung der Belange des Vermieters bereits innerhalb des Merkmals "berechtigt" noch einer eher objektiv ausgerichteten Auslegung des Interessenbegriffs. Das Gesetz stellt in § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB ausdrücklich auf die Interessen - allein - des Mieters ab, so, wie es vergleichbar in §§ 556 a Abs. 1, 556 b Abs. 2 BGB vom Interesse des Vermieters spricht.

Die - im dargelegten Sinne - b e r e c h t i g t e n Interessen des Mieters gehen deshalb den Interessen des Vermieters vor. Sie haben nur dann zurückzustehen, wenn die beabsichtigte Gebrauchsüberlassung für den Vermieter unzumutbar wäre. Im übrigen ist der im Bürgerlichen Gesetzbuch wiederholt gebrauchte Begriff "Interesse" stets unter Beachtung von Sinn und Zweck aus dem engeren Sachzusammenhang der jeweiligen Norm abzuleiten. Deshalb lehnt die Rechtsprechung mit Recht etwa zu §§ 556 a, 564 b BGB eine Beschränkung auf bestimmte Rechts-, Wirtschafts- oder Lebensbereiche oder den Ausschluß bestimmter Bereiche ab (vgl. die Rechtsentscheide des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 30. November 1971, BayObLGZ 1971, 363, 368 = WuM 1972, 8, 11 f = ZMR 1972, 50 f und vom 21. November 1980 = WuM 1981, 32, 33 ) ZMR 1981, 93 f).

4. Unzutreffend ist die Befürchtung des Kammergerichts, daß die Berücksichtigung der persönlichen Vorstellung des Mieters im Rahmen seiner Lebensgestaltung innerhalb des Interessenbegriffs des § 549 Abs. 2 BGB einen Rechtszustand schaffe, der dem zur Zeit der Geltung des § 29 Mieterschutzgesetz vom 15. Dezember 1942 (RGBl I 712) gleiche. Denn nach dieser auf wohnungszwangswirtschaftlichen Erwägungen beruhenden Vorschrift brauchte der Mieter überhaupt keinen Grund für die Untervermietung an Dritte anzugeben. Der Vermieter dagegen konnte seine Zustimmung nur aus w i c h t i g e m Grund verweigern, während

er nach § 549 Abs. 2 BGB sein Einverständnis immer dann versagen kann, wenn ihm die Aufnahme des Dritten nicht zumutbar ist.

5. Unbegründet ist bei sachgerechter Auslegung des § 549 Abs. 2 BGB auch die Befürchtung des Kammergerichts, der Vermieter könne durch beliebigen Sinneswandel des Mieters über Gebühr beeinträchtigt werden. Denn selbstverständlich hat der Mieter, wie bereits in der Begründung des Regierungsentwurfs ausgeführt wird (BT-Drucks. IV/806 S. 9), die tatsächlichen Umstände darzutun und gegebenenfalls zu beweisen, die sein Interesse an der Aufnahme dritter Personen in die Wohnung begründen. Wenn der Rechtsentscheid vom 17. August 1982 den Eindruck vermittelt, als halte das OLG Hamm (aaO) eine solche Darlegung dann nicht für erforderlich, wenn das geltend gemachte Interesse in dem Wunsch des Mieters nach einer veränderten Lebensführung besteht, so teilt der Senat diese Auffassung nicht. Auch in einem solchen Falle muß der Mieter die Umstände mitteilen, die sein Interesse begründen und als berechtigt im vorerwähnten Sinne erscheinen lassen. Dabei muß deutlich werden, daß und warum diese Umstände erst nach Abschluß des Mietvertrages entstanden sind. Denn der Wunsch des Mieters nach Aufnahme von dritten Personen kann dann nicht als berechtigt angesehen werden, wenn wegen des engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Vertragsschluß ohne Änderung der persönlichen Situation der Verdacht naheliegt, der Mieter habe den erkannten oder erwarteten Widerstand des Vermieters gegen die anfängliche Vermietung an eine Wohngemeinschaft zu um-

gehen versucht. Der Mieter muß daher die Veränderung seiner persönlichen Situation im Vergleich zu derjenigen dartun, die bei Abschluß des Vertrags vorgelegen hat. Das kann in Fällen, in denen sein Wunsch nicht bereits durch die Veränderung der äußeren Lebensumstände erklärt wird, notwendig machen, auch diejenigen Umstände aus seiner Privatsphäre zu offenbaren, die seine Motivation belegen. Dazu kann durchaus eine Erläuterung seiner Beziehungen zu den aufzunehmenden Personen und seiner Vorstellung über die Art und Weise der Lebensführung in der Gemeinschaft gehören. Da der Vermieter sein Einverständnis zur Überlassung der Wohnung an Dritte versagen kann, wenn in deren Person ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt wird oder ihm diese sonst nicht zugemutet werden kann, wird der Mieter ihm schließlich die aufzunehmenden Personen - gegebenenfalls unter Mitteilung der beruflichen oder sonstigen Tätigkeit - namhaft machen und seine Vorstellungen über die Art der Wohnungsbelegung offenbaren müssen.

6. Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse dargelegt, so liegt es nunmehr am Vermieter, unter Mitteilung der tatsächlichen Umstände Gründe geltend zu machen, die zur Versagung der Erlaubnis unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit (§ 549 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2 BGB) führen können. Dabei kann es sich nach den im Gesetz selbst genannten Regelbeispielen um Gründe in der Person des aufzunehmenden Dritten oder um die Überbelegung der Wohnung handeln. Dem OLG Hamm (aaO) ist darin zu folgen, daß

etwaige andere Gründe, an deren Geltendmachung der Vermieter nicht gehindert ist, zu ihrer Berücksichtigung ein Gewicht haben müssen, das dem der Regelbeispiele entspricht. Dabei ergibt sich das Maß der Beeinträchtigung des Vermieters stets aus den tatsächlichen Verhältnissen des Einzelfalles. Diese Gründe zu werten und die sodann erforderliche Abwägung mit den von dem Mieter geltend gemachten berechtigten Interessen vorzunehmen, ist allerdings Aufgabe des Tatrichters, die dieser aufgrund einer Würdigung des jeweiligen Einzelfalles zu erfüllen hat.

Braxmaier

Wolf

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Paulusch