BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 349/13

Verkündet am:
11. Juni 2014
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 553 Abs. 1 BGB

a) Ein mehrjähriger (berufsbedingter) Auslandsaufenthalt des Mieters kann ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten begründen (Fortführung von BGH, Urteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200).

b) Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Hierfür genügt es, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen.

BGH, Urteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13 - LG Hamburg
AG Hamburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Juni 2014 durch den Richter Dr. Frellesen als Vorsitzenden, die Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzer und den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 16 des Landgerichts Hamburg vom 26. November 2013 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger sind aufgrund eines mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten im Jahr 2001 abgeschlossenen Mietvertrags Mieter einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Dreizimmerwohnung der Beklagten in Hamburg. Die Nettokaltmiete beträgt 535 € monatlich.

2 Der Kläger zu 2 studierte im Zeitraum vom 1. September 2008 bis 31. August 2009 an der Universität Ottawa/Kanada und nahm zum 1. Januar 2011 eine Lehrtätigkeit an der School of Nursing der Universität Ottawa auf, wo er inzwischen eine Professur innehat. Sein Arbeitsvertrag ist befristet bis zum 30. Juni 2014. Die Klägerin zu 1 ist seit Herbst 2010 arbeitslos und begleitete

den Kläger zu 2 nach Kanada. Seit 15. November 2010 halten sich beide Kläger in Kanada auf.

3 Mit Schreiben vom 19. August 2010 hatten die Kläger die Hausverwaltung der Beklagten von ihrer Absicht unterrichtet, die Wohnung - mit Ausnahme eines von ihnen weiter genutzten Zimmers - ab dem 15. November 2010 voraussichtlich für zwei Jahre an Frau A. H. unterzuvermieten, weil sie sich in dieser Zeit aus beruflichen Gründen regelmäßig im Ausland aufhalten würden. Auf Nachfrage der Hausverwaltung der Beklagten übersandten die Kläger dieser mit Schreiben vom 13. Oktober 2010 eine Kopie des Personalausweises der künftigen Untermieterin und teilten mit, dass geplant sei, ihr zwei der drei Zimmer gegen anteilige Erstattung des Mietzinses zu überlassen. Mit Anwaltsschreiben vom 3. November 2010, gerichtet an die Hausverwaltung, setzten die Kläger der Beklagten letztmalig eine Frist zur Gestattung der Untervermietung bis zum 10. November 2010. Die Beklagte verweigerte mit Anwaltsschreiben vom 10. November 2010 die Zustimmung zur Untervermietung an Frau H. oder an andere Dritte.

4 Die Kläger erhoben daraufhin Klage auf Zustimmung zur Untervermietung an Herrn Dr. S. und später an Frau B. (jeweils bis zum 31. Dezember 2012). Frau H. und anschließend auch Herr Dr. S. hatten nach dem Vorbringen der Kläger ihr Anmietungsinteresse im Hinblick auf die versagte Zustimmung der Beklagten aufgegeben. Mit rechtskräftigem Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 4. Oktober 2011 wurde die Beklagte verurteilt, den Klägern zu erlauben, die beiden vorderen Zimmer der Wohnung an Frau B. bis zum 31. Dezember 2012 unterzuvermieten.

5 Die Kläger nehmen die Beklagte auf Zahlung entgangener Untermiete im Zeitraum vom 15. November 2010 bis 30. Oktober 2011 in Höhe von insgesamt

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

7.475 € nebst Zinsen in Anspruch. Sie machen geltend, die Mietinteressenten H. und Dr. S. wären im Falle der Zustimmung der Beklagten bereit gewesen, die beiden vorderen Zimmer gegen Zahlung von monatlich 650 € anzumieten. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten ist vor dem Landgericht ohne Erfolg geblieben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht (LG Hamburg, WuM 2014, 144) hat seine Entscheidung im Wesentlichen auf folgende Erwägungen gestützt:

8 Den Klägern stehe ein Anspruch auf Schadensersatz für den Mietausfall im Zeitraum vom 15. November 2010 bis zum 30. Oktober 2011 in Höhe von insgesamt 7.475 € zu. Die Beklagte habe den Klägern pflichtwidrig die Erlaubnis zur Untervermietung an die Zeugen H. und Dr. S. verweigert. Die Kläger hätten ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung von zwei Räumen der angemieteten Dreizimmerwohnung gehabt, weil sie hierdurch die Mietlasten hätten verringern und sich die Wohnung für die Zeit ihrer Rückkehr nach Deutschland hätten erhalten wollen. Dem berechtigten Interesse an der Untervermietung stehe nicht entgegen, dass sich die Kläger für die Dauer der Untervermietung überwiegend in Kanada aufgehalten hätten. Denn nach höchstrichterlicher Rechtsprechung bestehe im Hinblick auf die "Mobilität und Flexibilität in der heutigen Gesellschaft", die es erfordern könne, an einer an-

dernorts gelegenen Arbeitsstelle eine weitere Wohnung zu begründen, ein Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis auch dann, wenn der Mieter seinen Lebensmittelpunkt nicht in der Wohnung habe. Diese Grundsätze hätten nach Ansicht der Berufungskammer auch bei einem zeitlich begrenzten mehrjährigen Aufenthalt im Ausland zu gelten, zumal für eine berufliche Tätigkeit in Deutschland zunehmend Auslandserfahrung benötigt werde. Ein der Untervermietung entgegenstehendes Interesse der Beklagten sei nicht erkennbar.

9 Die Pflichtverletzung der Beklagten sei auch schuldhaft erfolgt. Die Beklagte habe die gegen sie sprechende Vermutung des § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht widerlegt. Sie könne sich nicht mit dem Einwand entlasten, der Sachverhalt sei rechtlich und tatsächlich schwierig und undurchsichtig gewesen. Zwar habe vorliegend eine unklare Rechtslage bestanden, weil die Frage, ob auch bei einer mehrjährigen Abwesenheit des Mieters aufgrund eines Auslandsaufenthalts eine Verpflichtung zur Erteilung einer Untervermietungserlaubnis bestehe, in der Instanzrechtsprechung unterschiedlich beurteilt werde und vom Bundesgerichtshof noch nicht entschieden worden sei. Diese Unsicherheit liege jedoch im Risikobereich der Beklagten. Ihr sei zuzumuten gewesen, eine Untervermietungserlaubnis zu erteilen, weil ihr hierdurch kein Schaden gedroht habe.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

11 Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei einen Anspruch der Klägerin gemäß § 280 Abs. 1 BGB auf Ersatz des im Zeitraum vom 15. November 2010 bis 30. Oktober 2011 angefallenen Mietausfallschadens in Höhe von 7.475 €

bejaht. Den Klägern stand nach § 553 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Gestattung der Untervermietung der zwei vorderen Zimmer der Mietwohnung an Frau H. zu. Indem die Beklagte die danach geschuldete Zustimmung zur Untervermietung verweigert hat, hat sie schuldhaft eine mietvertragliche Pflicht verletzt und ist daher zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens (Mietausfalls) verpflichtet.

12 1. Nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse hieran entsteht. Dies gilt nach Satz 2 der Vorschrift nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Davon ausgehend hat das Berufungsgericht einen Anspruch der Kläger auf Gestattung der Untervermietung von zwei Räumen der Dreizimmerwohnung an Frau H. rechtsfehlerfrei bejaht.

13 a) Frei von Rechtsfehlern hat das Berufungsgericht ein nach dem Abschluss des Mietvertrages entstandenes berechtigtes Interesse der Kläger darin gesehen, dass diese ab 15. November 2010 ihren Lebensmittelpunkt für mehrere Jahre in Ottawa/Kanada begründeten, weil der Kläger zu 1 eine befristete Lehrtätigkeit an der School of Nursing an der Universität Ottawa aufnahm, die zum damaligen Zeitpunkt arbeitslose Klägerin zu 2 ihn nach Kanada begleitete, und beide durch die Untervermietung die Kosten einer doppelten Haushaltsführung verringern wollten. Ein Interesse des Mieters im Sinne von § 553 Abs. 1 Satz 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 (vgl. Senatsbeschluss vom 3. Oktober

1984 - VIII ARZ 2/84, BGHZ 92, 213, 218 zur Vorgängerregelung des § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB aF).

14 Als berechtigt ist dabei jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechtsordnung in Einklang steht (Senatsurteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 8 [zu § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB]; Senatsbeschluss vom 3. Oktober 1984 - VIII ARZ 2/84, aaO S. 219 [zu § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB aF]). Der Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung aus § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ist - vor allem in der durch Mobilität und Flexibilität geprägten heutigen Gesellschaft - nicht auf die Fälle beschränkt, in denen der Mieter seinen Lebensmittelpunkt in der Wohnung hat. Denn dies würde dem Zweck des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB zuwiderlaufen, dem Mieter auch dann die Wohnung zu erhalten, wenn er einen Teil untervermieten möchte, und der grundsätzlich anzuerkennenden Entscheidung des Mieters, sein Privatleben "innerhalb der eigenen vier Wände" nach seinen Vorstellungen zu gestalten (Senatsurteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, aaO Rn. 13). Daher ist der Wunsch eines Mieters, der am Ort seiner in einer anderen Stadt gelegenen Arbeitsstelle unter Beibehaltung der bisherigen Wohnung eine weitere Wohnung angemietet hat, von berufsbedingt entstehenden Reise- und Wohnungskosten entlastet zu werden, als berechtigtes Interesse zur Untervermietung eines Teils der Wohnung anzuerkennen (Senatsurteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, aaO). Dies gilt - wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat und was auch die Revision nicht ernsthaft in Frage stellt - auch für die Aufnahme einer (befristeten) Arbeitstätigkeit im Ausland.

15

b) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts beabsichtigten die Kläger, für die Dauer ihres Auslandaufenthalts in Kanada zwei Räume der Dreizimmerwohnung unterzuvermieten. Diese Feststellungen greift die Revision nicht an. Sie meint aber, dass ein Anspruch der Kläger auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis gleichwohl ausgeschlossen sei, weil die Kläger mehr als die Hälfte der Wohnung hätten untervermieten und auch den verbleibenden Teil nicht zum Wohnen hätten nutzen wollen. Mit diesen Angriffen bleibt sie ohne Erfolg.

16 aa) In der Rechtsprechung der Instanzgerichte und im Schrifttum finden sich allerdings zahlreiche Bestrebungen, den Anwendungsbereich des § 553 Abs. 1 BGB durch qualitative und/oder durch quantitative Anforderungen an die verbleibende Nutzung durch den Mieter einzuschränken. Nach der wohl strengsten Auffassung setzt § 553 BGB voraus, dass die Wohnung auch nach der Untervermietung Lebensmittelpunkt des Mieters bleibt (OLG Hamm, MDR 1998, 1127 f.; LG Berlin, GE 1995, 1277, 1279; ZMR 2002, 49 f.; GE 2005, 126; LG Frankfurt am Main, WuM 2002, 92; Hinz in Dauner-Lieb/Heidel/Ring, BGB, 1. Aufl., § 553 Rn. 8; aA Hinz, aaO, 2. Aufl.). Andere Stimmen sehen das entscheidende Kriterium für die Anwendung des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB darin, dass der Mieter nach wie vor die Sachherrschaft (Obhut) über die Wohnung behält (LG Berlin, Urteil vom 27. März 2008 - 62 S 376/07, juris; MünchKommBGB/Bieber, 6. Aufl., § 553 Rn. 6; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Aufl., § 553 BGB Rn. 8; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 553 Rn. 3; jurisPK-BGB/Schur, 6. Aufl., § 553 Rn. 6). Bei einer nur marginalen Nutzung, wie etwa bei der Einlagerung von Möbeln oder bei einer gelegentlichen Übernachtung in einem nicht untervermieteten Zimmer einer größeren Wohnung, seien die Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB von vornherein nicht erfüllt (Schmidt-Futterer/Blank, aaO Rn. 7; LG Berlin, GE 1982, 947).

17 Eine andere Auffassung, der sich die Revision anschließt, will dem Mieter in Anlehnung an eine Entscheidung des Landgerichts Mannheim aus dem Jahr 1997 (WuM 1997, 263) nur dann einen Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis zubilligen, wenn ihm mindestens die Hälfte des Wohnraums zur Eigennutzung verbleibt (Bamberger/Roth/Ehlert, BGB, 3. Aufl., § 553 Rn. 4; Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Aufl., § 553 BGB Rn. 6).

18 bb) Im Gegensatz dazu halten ein Teil der Instanzgerichte und des Schrifttums eine großzügigere Betrachtungsweise für geboten (LG Hamburg, WuM 1994, 535; NJW-RR 2000, 602 f.; ZMR 2001, 973 f.; LG Berlin, GE 1993, 653; NJW-RR 1994, 1289; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2011, § 553 Rn. 6; Erman/Lützenkirchen, BGB, 13. Aufl., § 553 Rn. 3). Nach dieser Ansicht soll eine Anwendung des § 553 Abs. 1 BGB nur dann ausscheiden, wenn der Mieter der Sache nach die Wohnung zu Gunsten eines anderen vollständig aufgibt, also die Sachherrschaft endgültig und vollständig verliert (LG Hamburg, NJW-RR 2000, 602; WuM 1994, 535; LG Berlin, NJW-RR 1994, 1289; Staudinger/Emmerich, aaO; Hinz, aaO, 2. Aufl., § 553 Rn. 8). Daher sei die genannte Vorschrift anzuwenden, wenn der Mieter weiterhin Mitgewahrsam ausübe, etwa indem er ein Zimmer für sich belege, persönliche Gegenstände in der Wohnung belasse oder im Besitz von Schlüsseln sei (LG Berlin, GE 1993, 653; NJW-RR 1994, 1289; LG Hamburg, WuM 1994, 535; Erman/Lützenkirchen, aaO; aA LG Berlin, GE 1982, 947).

19 cc) Der letztgenannten Auffassung gebührt der Vorzug. § 553 Abs. 1 BGB stellt weder quantitative Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch qualitative Anforderungen bezüglich seiner weiteren Nutzung durch den Mieter auf. Die Stimmen in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und im Schrifttum, die in unterschiedlicher Ausprägung dem Mieter nur dann einen Anspruch auf Gestattung der Untervermietung

gewähren wollen, wenn ihm ein wesentlicher Teil der Wohnung zur Eigennutzung (zu Wohnzwecken) verbleibt (dazu oben unten II 1 b aa), wenden bei der Auslegung des § 553 Abs. 1 BGB Kriterien an, die im Gesetz keine Stütze finden und die dem Regelungszweck der genannten Vorschrift zuwiderlaufen.

20 (1) Die Bestimmung des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB macht den Anspruch auf Gestattung der Untervermietung lediglich vom Vorliegen eines berechtigten Interesses des Mieters sowie davon abhängig, dass er nur einen Teil des Wohnraums einem Dritten überlässt. Dass der Mieter mehr als die Hälfte des Wohnraums oder wenigstens einen signifikanten Anteil zur Eigennutzung zurückbehalten müsse, ist dieser Vorschrift (und auch § 549 Abs. 2 BGB aF) nicht zu entnehmen. Die abweichende Auffassung stützt sich auf eine Entscheidung des Landgerichts Mannheim aus dem Jahr 1997 (WuM 1997, 263), die solche Anforderungen jedoch nicht aus § 549 Abs. 2 BGB aF (heute § 553 Abs. 1 BGB), sondern allein aus der für preisgebundenen Wohnraum geltenden Sonderregelung des § 21 Abs. 1 Satz 1 WoBindG abgeleitet hat. Nach dieser Bestimmung gelten für den Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes entsprechend, wenn dieser die gesamte Wohnung oder mehr als die Hälfte der Wohnfläche an einen Dritten untervermietet. Auch zur Art und zum Umfang der dem Mieter verbleibenden Nutzung (etwa: Wohnung als Lebensmittelpunkt, Ausübung der Sachherrschaft, nicht nur gelegentliche Nutzung zu Wohnzwecken) macht § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB keine Vorgaben.

21 (2) Solche Einschränkungen ergeben sich auch nicht aus der Entstehungsgeschichte dieser Regelung oder aus der mit ihr verfolgten Zielsetzung.

22 (a) § 553 BGB entspricht, von geringen redaktionellen Änderungen abgesehen, § 549 Abs. 2 BGB aF (BT-Drucks. 14/4553, S. 49). § 549 Abs. 2 BGB

aF war in das Mietrecht eingefügt worden, um einen billigen Ausgleich zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters zu schaffen (BT-Drucks. IV/806 S. 9; Bericht zu BT-Drucks. IV/2195, S. 3 f.). Dass dem Mieter nur dann ein Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung eingeräumt werden sollte, wenn er nur einen Teil des Mietraums dem Untermieter überlassen will, beruhte auf der Überlegung, dass den berechtigten Interessen eines Mieters, der den gesamten Wohnraum weitervermieten will, durch das bereits in § 549 Abs. 1 Satz 2 aF (heute § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB) geregelte Sonderkündigungsrecht genügt wird (BT-Drucks. IV/806 aaO). Dieses seit längerem bestehende Kündigungsrecht sollte nun bei Vorliegen eines nach Mietvertragsabschluss entstandenen berechtigten Interesses daran, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zu überlassen, durch einen gesetzlichen Anspruch des Mieters auf Gestattung der Untervermietung ergänzt werden (BT-Drucks. IV/806 aaO; Bericht zu BT-Drucks. IV/2195 aaO). Der Gesetzgeber empfand es als unbillig, dass der Mieter nach bisheriger Rechtslage darauf angewiesen war, von diesem Kündigungsrecht auch dann Gebrauch zu machen, wenn er ein Interesse daran hatte, den Wohnraum nicht vollständig aufzugeben (BT-Drucks. IV/806 aaO).

23 Zum Schutz gegenläufiger Belange des Vermieters sollte der Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an Dritte allerdings dann ausgeschlossen sein, wenn sie dem Vermieter wegen eines wichtigen Grundes in der Person des Untermieters, wegen einer Überbelegung des Wohnraums oder aus sonstigen Gründen nicht zuzumuten ist (§ 549 Abs. 2 aF).

24 (b) Die zu § 549 Abs. 2 BGB aF angestellten Erwägungen sind auch für die Auslegung der nahezu gleichlautenden Bestimmung des § 553 BGB und für die Abgrenzung dieser Vorschrift zu § 540 Abs. 1 BGB maßgebend. Daneben kommt der in der Begründung des Regierungsentwurfs zum Mietrechtsreform-

gesetz hervorgehobenen Mobilität und Flexibilität in der heutigen Gesellschaft Bedeutung zu (BT-Drucks. 14/4553, S. 38 f. zu den Kündigungsfristen).

25 (aa) Der Zweck des § 553 Abs. 1 BGB besteht darin, dem Mieter die Wohnung, an der er festhalten will, zu erhalten (Senatsurteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, aaO Rn. 11, 13). Dieser Gesichtspunkt ist maßgebend dafür, dass der Gesetzgeber dem Mieter - anders als in den Fällen des § 540 Abs. 1 BGB - nicht nur ein Sonderkündigungsrecht, sondern einen Anspruch auf Gestattung der Untervermietung gewährt. Dabei stellt § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB - ebenso wie die Vorgängerregelung des § 549 Abs. 2 BGB aF - keine hohen Hürden für einen Anspruch auf Gestattung der Untervermietung auf. Es genügt, dass der Mieter ein nach Vertragsschluss entstandenes berechtigtes Interesse an der Untervermietung vorweisen kann und den Wohnraum nicht vollständig dem Dritten überlässt.

26 Etwaigen gegenläufigen Interessen des Vermieters wird durch die ergänzenden Regelungen des § 553 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 BGB Rechnung getragen. Nach § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB ist ein Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis ausgeschlossen, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. In den Fällen, in denen dem Vermieter die Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte nur gegen angemessene Erhöhung der Miete zuzumuten ist, sieht § 553 Abs. 2 BGB vor, dass der Vermieter die Erlaubnis von einer entsprechenden Einverständniserklärung des Mieters abhängig machen kann.

27 (bb) § 553 Abs. 1, 2 BGB trägt damit den unterschiedlichen Interessen der Mietvertragsparteien bei einer Untervermietung durch eine abgestufte Interessen- und Zumutbarkeitsprüfung Rechnung. Dagegen legt § 553 Abs. 1 BGB

dem Mieter nicht zusätzlich ungeschriebene Pflichten auf, denen er sich zum Schutz des Vermieters durch eine Untervermietung nicht entziehen können soll.

28 Dem steht schon entgegen, dass § 553 Abs. 1 BGB die zu berücksichtigenden Interessen abschließend festlegt. Ein schutzwürdiges Interesse des Vermieters daran, dem Mieter eine Untervermietung nur dann zu gestatten, wenn er den Wohnraum im Wesentlichen selbst nutzt oder zumindest die Sachherrschaft über den Wohnraum ausübt, besteht nicht. Denn der Vermieter wird ausreichend dadurch geschützt, dass der Untermieter Erfüllungsgehilfe des Mieters hinsichtlich der Obhut über die Mietsache ist und der Mieter demzufolge dem Vermieter gemäß § 278 BGB für Verletzungen der Obhutspflicht haftet (vgl. Senatsurteil vom 5. März 2013 - VIII ZR 205/13, WuM 2014, 279 Rn. 12 [zur Erfüllungseigenschaft des Mieters hinsichtlich Verhaltenspflichten des Vermieters]; vgl. auch Staudinger/Emmerich, aaO, § 540 Rn. 37 [zu § 540 Abs. 2 BGB]). Darüber hinaus verkennen die Stimmen in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum, die für die Anwendung des § 553 Abs. 1 BGB - in unterschiedlichen Ausprägungen - eine signifikante Weiternutzung des Wohnraums durch den Mieter verlangen, dass das Wohnraummietrecht dem Mieter generell keine Gebrauchspflicht auferlegt (vgl. Senatsurteil vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 93/10, NZM 2011, 151 Rn. 14 mwN). Insbesondere ist ein Mieter nicht verpflichtet, in der Wohnung seinen Lebensmittelpunkt zu begründen; wo er im herkömmlichen Sinn "wohnt", ist seinen persönlichen Vorstellungen und seiner freien Entscheidung überlassen (Senatsurteil vom 8. Dezember 2010 - VIII ZR 93/10, aaO). Weswegen im Falle einer Untervermietung, die gerade der Verwirklichung persönlicher Lebensvorstellungen dienen soll, etwas anderes gelten soll, ist nicht zu erkennen.

29 (cc) Die Auslegung des Tatbestandsmerkmals "Überlassung eines Teils des Wohnraums" hat sich letztlich allein daran auszurichten, dass der Gesetz-

geber durch § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB dem Mieter, der ein nachträglich entstandenes berechtigtes Interesse an einer Untervermietung hat, nur dann eine Untermieterlaubnis verwehren will, wenn er den gesamten Wohnraum an einen Dritten weitergeben möchte. In einem solchen Fall geht es dem Mieter nicht darum, sich den Wohnraum zu erhalten; seinen Belangen wird durch das Sonderkündigungsrecht in § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ausreichend Rechnung getragen (vgl. BT-Drucks. IV/806, S. 9). Genügt dagegen das Kündigungsrecht nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht, um den Bedürfnissen des Mieters in der heutigen durch Flexibilität und Mobilität geprägten Gesellschaft vollständig gerecht zu werden, steht ihm, sofern die weiteren Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB erfüllt sind und keine Ausschlussgründe nach Satz 2 dieser Vorschrift bestehen, ein Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis zu.

30 Dabei ist in Anbetracht des mieterschützenden Zwecks des § 553 Abs. 1 BGB, dem Mieter den Wohnraum zu erhalten (vgl. Senatsurteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, aaO Rn. 11), ein großzügiger Maßstab anzulegen. Von einer "Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte" ist daher regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Hierfür genügt es, wenn er - wie im Streitfall die Kläger - ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen.

31 c) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht das Vorliegen von Gründen verneint, die gemäß § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB einem Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung entgegenstehen könnten. Hiergegen bringt die Revision nichts vor.

32 2. Ohne Erfolg macht die Revision weiter geltend, die Beklagte habe die Erlaubnis zur Untervermietung jedenfalls nicht schuldhaft verweigert. Gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB wird ein Verschulden der Beklagten vermutet. Eine Widerlegung dieser Vermutung hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei verneint. Übergangenen Sachvortrag macht die Revision nicht geltend. Entgegen der Auffassung der Revision entfiel ein Verschulden der Beklagten auch nicht deshalb, weil sie aufgrund einer unklaren Rechtslage hätte davon ausgehen dürfen, dass sie zu einer Gestattung der Untervermietung nicht verpflichtet gewesen sei. Zwar trifft es zu, dass die Frage, ob ein Mieter einen Anspruch auf Gestattung der Untervermietung hat, wenn er einen mehrjährigen Auslandsaufenthalt antritt, während dessen er den ihm verbleibenden Teil des Wohnraums nur sporadisch zu Wohnzwecken nutzen wird, bislang noch nicht Gegenstand einer höchstrichterlichen Entscheidung gewesen ist und in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und im Schrifttum uneinheitlich beurteilt wird. Dies entlastet die Beklagte jedoch nicht von ihrer rechtlichen Fehleinschätzung.

33 a) Die Revision will eine schuldhafte Verweigerung der Untervermietungserlaubnis unter Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs verneinen, nach der ein Gläubiger, der vom Schuldner zu Unrecht eine Leistung verlangt, grundsätzlich nicht schon dann fahrlässig handelt, wenn er nicht erkennt, dass seine Forderung unberechtigt ist (vgl. BGH, Urteile vom 16. Januar 2009 - V ZR 133/08, BGHZ 179, 238 Rn. 20; vom 18. Januar 2011 - XI ZR 356/09, NJW 2011, 1063 Rn. 31). Diese Rechtsprechung beruht auf der Erwägung, dass dem Gläubiger die Durchsetzung seiner Rechte unzumutbar erschwert würde, wenn man von ihm verlangte, die sicher nur in einem Rechtsstreit zu klärende Berechtigung einer geltend gemachten Forderung schon im Vorfeld oder außerhalb eines Rechtsstreits vorauszusehen (BGH, Urteil vom 16. Januar 2009 - V ZR 133/08, aaO mwN). Der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt entspricht der Gläubiger demgemäß regelmäßig schon dann, wenn er

sorgfältig prüft, ob der eigene Rechtsstandpunkt plausibel ist (BGH, Urteile vom 16. Januar 2009 - V ZR 133/08, aaO; vom 18. Januar 2011 - XI ZR 356/09, aaO; jeweils mwN). Dies gilt auch dann, wenn die zu beurteilende Rechtslage unklar ist (BGH, Urteil vom 18. Januar 2011 - XI ZR 356/09, aaO).

34 b) Anders liegen die Dinge bei einem Schuldner. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs fordert der Geltungsanspruch des Rechts, dass der Verpflichtete grundsätzlich das Risiko eines Irrtums über die Rechtslage selbst trägt (BGH, Urteil vom 12. Juli 2006 - X ZR 157/05, NJW 2006, 3271 Rn. 19). Daher stellt die höchstrichterliche Rechtsprechung in diesen Fällen an das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums seit je her strenge Anforderungen (grundlegend BGH, Urteil vom 9. Januar 1951 - I ZR 35/50, NJW 1951, 398).

35 (1) Ein unverschuldeter Rechtsirrtum liegt bei einem Schuldner regelmäßig nur dann vor, wenn er die Rechtslage unter Einbeziehung der höchstrichterlichen Rechtsprechung sorgfältig geprüft hat und bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt auch mit einer anderen Beurteilung durch die Gerichte nicht zu rechnen brauchte (st. Rspr.; zuletzt Senatsurteil vom 30. April 2014 - VIII ZR 103/13, unter II 2 a, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen, mwN). Ein solcher Ausnahmefall ist etwa dann anzunehmen, wenn der Schuldner eine gefestigte höchstrichterliche Rechtsprechung für seine Auffassung in Anspruch nehmen konnte und eine spätere Änderung derselben nicht zu befürchten brauchte (Senatsurteil vom 30. April 2014 - VIII ZR 103/13, aaO mwN).

36 (2) Musste der Schuldner dagegen mit der Möglichkeit rechnen, dass das zuständige Gericht einen anderen Rechtsstandpunkt einnehmen würde als er, ist ihm regelmäßig ein Verschulden anzulasten (BGH, Urteil vom 18. April 1974 - KZR 6/73, NJW 1974, 1903 unter III; BGH, Beschlüsse vom 19. Juli 2011 - XI

ZR 191/10, NJW 2011, 3229 Rn. 12; vom 21. Dezember 1995 - V ZB 4/94, BGHZ 131, 346, 353 f.; jeweils mwN). Dies gilt insbesondere bei einer unklaren Rechtslage. Hier handelt ein Schuldner regelmäßig bereits dann fahrlässig, wenn er sich erkennbar in einem Grenzbereich des rechtlich Zulässigen bewegt, in dem er eine von der eigenen Einschätzung abweichende Beurteilung der rechtlichen Zulässigkeit des fraglichen Verhaltens in Betracht ziehen muss. Der Schuldner darf das Risiko einer zweifelhaften Rechtslage nicht dem Gläubiger zuschieben (Senatsurteil vom 30. April 2014 - VIII ZR 103/13, aaO mwN). Entscheidet er sich bei einer unsicheren Rechtslage dafür, die von ihm geforderte Leistung nicht zu erbringen, geht er - von besonderen Sachlagen abgesehen (vgl. Palandt/Grüneberg, BGB, 73. Aufl., § 276 Rn. 23 mwN) - das Risiko, dass sich seine Einschätzung später als falsch erweist, zumindest fahrlässig ein und hat deshalb seine Nichtleistung zu vertreten, wenn er - wie in einem späteren Rechtsstreit festgestellt wird - zur Leistung verpflichtet war.

37 Sofern der Schuldner zu einer eigenständigen rechtlichen Beurteilung nicht in der Lage ist, muss er Rechtsrat einholen; für ein etwaiges Verschulden seines Rechtsberaters hat er nach § 278 BGB einzustehen (Senatsurteil vom 30. April 2014 - VIII ZR 103/13, aaO mwN), wobei für einen unverschuldeten Rechtsirrtum des Rechtsberaters dieselben strengen Grundsätze wie für den Schuldner selbst gelten.

38 c) Nach diesen Maßstäben hat die Beklagte die gegen sie sprechende Verschuldensvermutung nicht widerlegt. Im Gegenteil hätte sie bei der gebotenen sorgfältigen Prüfung der Rechtslage schon im Hinblick auf die im Senatsurteil vom 23. November 2005 (VIII ZR 4/05, aaO) angestellten Erwägungen zum mieterschützenden Regelungszweck des § 553 Abs. 1 BGB und zum Vorliegen eines berechtigten Interesses bei berufsbedingtem Wechsel an einen anderen Ort mit der Möglichkeit rechnen müssen, dass die Kläger gemäß § 553

Abs. 1 BGB eine Erlaubnis zur Untervermietung beanspruchen durften. Denn die genannte Senatsentscheidung hat die rechtlichen Maßstäbe für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Untervermietung wegen eines längeren Auslandsaufenthalts des Mieters vorgezeichnet (vgl. Staudinger/Emmerich, aaO, § 553 Rn. 6).

39 3. Den Klägern ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts durch die pflichtwidrig und schuldhaft verweigerte Erlaubnis zur Untervermietung ein Mietausfallschaden in Höhe von 7.475 € entstanden. Dies greift die Revision nicht an.

Dr. Frellesen Dr. Milger Dr. Achilles

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Hamburg, Entscheidung vom 06.06.2013 - 44 C 257/12 -
LG Hamburg, Entscheidung vom 26.11.2013 - 316 S 57/13 -