



**Bundesgerichtshof, Beschluss vom
07.10.2025, Az. VIII ZR 11/24**

Gründe:

I.

1 Die Kläger sind Mieter einer Dreizimmerwohnung der Beklagten in Berlin. Der Mietvertrag wurde zunächst nur mit den Klägern zu 1 und zu 2 geschlossen. Noch vor dem Mietbeginn (1. Mai 2020) wurde vereinbart, dass der Kläger zu 3 als weiterer Mieter in den Mietvertrag eintritt.

2 Dieser zog im September 2022 aus der Wohnung aus. Die Kläger baten die Beklagte deshalb um die Erlaubnis, das bisher vom Kläger zu 3 bewohnte Zimmer ab dem 1. Oktober 2022 an eine namentlich benannte Person unterzuvermieten. Die Beklagte lehnte dies ab.

3 Die auf eine „Genehmigung“ der Untervermietung eines Zimmers in der von den Klägern angemieteten Wohnung an eine namentlich benannte Untermieterin gerichtete Klage hat vor dem Amtsgericht Erfolg gehabt. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen.

4 Das Berufungsgericht (LG Berlin, WuM 2024, 81) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

5 Den Klägern stehe gemäß § 553 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Genehmigung der beabsichtigten teilweisen Gebrauchsüberlassung zu. Ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung im Sinne der vorgenannten Norm liege jedenfalls bei den Klägern zu 1 und zu 2 vor.

6 Sie beabsichtigten, die Wohnung weiterhin auf der Grundlage des bestehenden Mietvertrags zu nutzen und den bislang auf den Kläger zu 3 entfallenden Mietanteil nach dessen Auszug nicht selbst zu übernehmen. Diesen solle stattdessen die Untermieterin tragen, da die Kläger zu 1 und zu 2 den aus der Wohnung ausgezogenen Kläger zu 3 nicht im Wege des Gesamtschuldnerausgleichs (§ 426 Abs. 2 Satz 1 BGB) auf die Zahlung seines bisherigen Mietanteils in Anspruch nehmen möchten. Andernfalls hätten die Kläger zu 1 und zu 2 zu befürchten, der Kläger zu 3 werde seine nunmehr aus zwei Mietverhältnissen resultierenden Zahlungsverpflichtungen dadurch reduzieren, dass er eine Beendigung des vorliegenden Mietverhältnisses über die von ihm nicht mehr genutzte Wohnung herbeiführe, indem er die Kläger zu 1 und zu 2 – mit der Folge deren Wohnungsverlusts – auf die Mitwirkung an der hierfür erforderlichen gemeinsamen Kündigung in Anspruch nehme. Einem solchen Anspruch des Klägers zu 3 stünde § 242 BGB nicht entgegen, da sich die Beklagte einer Vertragsfortsetzung nur mit den Klägern zu 1 und zu 2 oder einer Auswechselung des Klägers zu 3 durch die Untermieterin ausdrücklich verweigert habe.

7 In einer solchen Situation hätten die in der Wohnung verbleibenden Mieter ein berechtigtes Interesse daran, den bisher im Innenverhältnis auf den ausgezogenen Mitmieter entfallenden Anteil der Miete durch die Aufnahme eines Untermieters zu kompensieren, sofern dadurch – wie hier – die Gefahr einer vom ausgezogenen Mieter veranlassten Beendigung des gesamten Mietverhältnisses beseitigt oder jedenfalls verringert werde.

8 Es bedürfe keiner abschließenden Entscheidung, ob dem endgültig aus der Wohnung ausgezogenen Kläger zu 3 – anders als den Klägern zu 1 und zu 2 – ein berechtigtes Interesse an der teilweisen Gebrauchsüberlassung fehle. Denn der Anspruch einer Mietermehrheit auf Erteilung der Erlaubnis zur teilweisen Gebrauchsüberlassung der Mietsache an einen Dritten setze nicht voraus, dass das dafür erforderliche berechnete Interesse bei sämtlichen Mietern vorliege. Vielmehr genüge es, dass dieses Interesse in der Person eines von mehreren Mietern gegeben sei. Diese Voraussetzung sei in Person der Kläger zu 1 und zu 2 erfüllt.

9 Der Anspruch auf die teilweise Gebrauchsüberlassung sei nicht aufschiebend bedingt durch eine Zustimmung der Kläger zur Erhöhung der Miete um einen sogenannten Untermietzuschlag (§ 553 Abs. 2 BGB). Die Voraussetzungen der vorgenannten Norm seien nicht erfüllt, da der Beklagten die Erlaubniserteilung auch ohne die Erhebung eines Untermietzuschlags zumutbar sei. Bei der Prüfung der Frage, ob dem Vermieter die Überlassung eines Teils der Wohnung an einen Untermieter nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten sei (§ 553 Abs. 2 BGB), seien – entgegen anderer Ansicht – schematische Wertungen, wonach für die Erhebung des Untermietzuschlags stets und schon die stärkere Belegung der Wohnung oder die Erzielung zusätzlicher (Untermiet-) Einnahmen durch den Mieter ausreiche, aufgrund des Ausnahmecharakters der Bestimmung des § 553 Abs. 2 BGB nicht gerechtfertigt. Gemessen an diesem Regel-Ausnahme-Verhältnis sowie der – bei Überlassung eines Zimmers der Wohnung an die Untermieterin – unveränderten Belegung der Wohnung mit nur drei Personen lägen keine Umstände vor, welche die hier in Rede stehende Gebrauchsüberlassung ohne Erhebung eines Untermietzuschlags als für die Beklagte unzumutbar erscheinen ließen.

10 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

II.

11 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO).

12 a) Das Berufungsgericht hat die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung und zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zugelassen, um eine Klärung „der aufgeworfenen abstrakten Rechtsfragen zur Reichweite der §§ 553 Abs. 1 und 2 BGB zu ermöglichen“. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts hat die Rechtssache weder eine grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) noch bedarf es einer Entscheidung des Revisionsgerichts – aus Gründen einer etwaigen Divergenz – zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO).

13 b) Grundsätzliche Bedeutung hat eine Rechtssache, wenn sie eine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deswegen das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt, das heißt allgemein von Bedeutung ist (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Beschlüsse vom 27. März 2003 – V ZR 291/02, BGHZ 154, 288, 291; vom 9. Juni 2020 – VIII ZR 315/19, NJW 2020, 3312 Rn. 9; vom 9.

November 2021 – VIII ZR 362/19, NJW-RR 2022, 336 Rn. 12; vom 25. April 2023 – VIII ZR 184/21, juris Rn. 9; jeweils mwN). Eine Rechtsfrage kann danach einer Sache grundsätzliche Bedeutung nicht verleihen, wenn sie für die Rechtssache nicht entscheidungserheblich ist (vgl. BGH, Beschlüsse vom 7. Januar 2003 – X ZR 82/02, BGHZ 153, 254, 256 mwN; vom 9. August 2022 – VIII ZR 298/20, NZM 2022, 871 Rn. 10; vom 25. April 2023 – VIII ZR 184/21, aaO).

14 Der Revisionszulassungsgrund der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO) ist unter dem Gesichtspunkt einer – hier vom Berufungsgericht wohl angenommenen – Divergenz gegeben, wenn die anzufechtende Entscheidung von der Entscheidung eines höher- oder gleichrangigen Gerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht (vgl. BGH, Beschlüsse vom 27. März 2003 – V ZR 291/02, BGHZ 154, 288, 292 f.; vom 3. Juli 2018 – VIII ZR 227/16, RdE 2018, 529 Rn. 13; vom 27. September 2023 – VII ZR 15/23, juris Rn. 17; jeweils mwN). Erforderlich ist ferner, dass die vermeintlich divergierenden abstrakten Rechtssätze aus der angefochtenen Entscheidung und der Vorentscheidung (jeweils) entscheidungserheblich sind (vgl. BGH, Beschlüsse vom 1. Oktober 2002 – XI ZR 71/02, BGHZ 152, 181, 186; vom 19. Februar 2013 – VIII ZR 178/12, juris Rn. 5; vom 16. Oktober 2018 – II ZR 70/16, NJW-RR 2019, 524 Rn. 19 f.; vom 7. März 2024 – IX ZA 17/23, ZInsO 2024, 1180 Rn. 19; MünchKommZPO/Krüger, 7. Aufl., § 543 Rn. 27).

15 c) Hiernach liegt keiner der vorgenannten Zulassungsgründe vor. Zwar vertritt das Berufungsgericht zu der Frage, unter welchen Voraussetzungen dem Vermieter die Überlassung der Wohnung an einen Dritten nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten ist (§ 553 Abs. 2 BGB), eine Rechtsansicht, welche – unter anderem – von derjenigen der 64. Zivilkammer des Landgerichts Berlin abweicht. Jedoch sind die hiermit zusammenhängenden Fragen vorliegend nicht entscheidungserheblich.

16 aa) Es bedarf keiner Entscheidung, ob die Voraussetzungen der Bestimmung des § 553 Abs. 2 BGB ungeachtet weiterer Umstände des Einzelfalls bereits dann vorliegen, wenn infolge der Untervermietung eine „stärkere Belegung der Wohnung“ gegeben ist (vgl. LG Berlin, Urteil vom 21. August 2019 – 64 S 266/18, juris Rn. 4; LG Berlin [Zivilkammer 64], WuM 2019, 373; LG Berlin [Zivilkammer 66], WuM 2019, 85, 86 ff.) oder ob – so die Rechtsansicht des Berufungsgerichts – eine derartige „schematische Wertung“ ausscheidet.

17 Denn nach den rechtsfehlerfreien und insoweit unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts erhöht sich vorliegend die Zahl der Wohnungsnutzer auch nach einer Untervermietung nicht. Die seitens der Beklagten vermietete Wohnung wurde seit Beginn des Mietverhältnisses von drei Personen – den Klägern – genutzt und diese Zahl bleibt nach dem endgültigen Auszug des Klägers zu 3 und der beabsichtigten Aufnahme der Untermieterin unverändert. Der Umstand, dass der Kläger zu 3 – worauf die Revision insoweit zutreffend verweist – nach wie vor Partei des Mietvertrags ist und daher dem Grunde nach das Recht hat, sich weiterhin in der Wohnung aufzuhalten, ändert hieran nichts. Denn der Kläger zu 3 ist – wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei und unangegriffen festgestellt hat – „endgültig“ aus der Wohnung ausgezogen und nutzt diese „nicht mehr“. Somit lägen auch nach der vorgenannten, vom Berufungsgericht abgelehnten Rechtsansicht die Voraussetzungen der Vorschrift des § 553 Abs. 2 BGB – ungeachtet des Umstands, dass die Beklagte die Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung zu keinem Zeitpunkt davon abhängig gemacht hat, dass sich die Kläger mit einer Mieterhöhung einverstanden erklären – nicht vor.

18 bb) Ebenso nicht entscheidungserheblich ist die von dem Berufungsgericht zudem aufgeworfene Rechtsfrage, ob im Falle der „Erzielung zusätzlicher (Untermiet-)Einnahmen durch den Mieter“ der Vermieter das Recht hat, die Genehmigung der Untervermietung von der Zahlung einer höheren Miete (§ 553 Abs. 2 BGB) abhängig zu machen (sog. Partizipation am Untermietzins, so LG Berlin, Urteil vom 21. August 2019 – 64 S 266/18, juris Rn. 3; LG Berlin [Zivilkammer 64], WuM 2023, 690, 691 [Revision anhängig unter VIII ZR 228/23]). Denn es ist

weder festgestellt noch – angesichts einer von den Klägern gegenüber der Beklagten geschuldeten Bruttomiete von monatlich 1.012 € und der beabsichtigten Erhebung einer (Brutto-)Untermiete in Höhe von 330 € – ersichtlich, dass die Kläger durch die Untervermietung einen „Gewinn“ erzielen. Übergangenen Sachvortrag hierzu zeigt auch die Revision nicht auf.

19 Soweit die Revision insoweit darauf verweist, die Kläger zu 1 und zu 2 hätten sich mit dem ursprünglichen Vertragsschluss – wonach sie zunächst alleinige Mieter der Wohnung waren – bewusst der Gefahr ausgesetzt, (jedenfalls zeitweise) den gesamten Mietzins zu zweit begleichen zu müssen, so dass diese „Risikoentscheidung“ bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 553 Abs. 2 BGB zu berücksichtigen sei, verkennt sie, dass die Kläger zu 1 und zu 2 ein solches „Risiko“ nicht traf. Denn ausweislich des – mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten – abgeschlossenen Mietvertrags wurde ihnen ausdrücklich die Erlaubnis zur Untervermietung ab dem Mietbeginn (1. Mai 2020) bis zum 30. September 2020 erteilt. Dies hatte nach dem unbestrittenen Klägervortrag seinen Grund darin, dass von Anfang an beabsichtigt gewesen sei, den Mietvertrag mit allen drei Klägern zu schließen, der Kläger zu 3 jedoch die Unterschrift zunächst aufgrund eines Auslandsaufenthalts nicht habe leisten können, so dass geplant gewesen sei, bis zu dessen Rückkehr – welche dann früher erfolgt sei, so dass die Nachtragsvereinbarung habe geschlossen werden können – ein Zimmer unterzuvermieten.

20 d) Soweit das Berufungsgericht eine „höchstrichterliche Klärung der aufgeworfenen abstrakten Rechtsfragen zur Reichweite“ auch des § 553 Abs. 1 BGB, mithin zum Vorliegen eines berechtigten Interesses des Mieters an der teilweisen Gebrauchsüberlassung an Dritte, als geboten ansieht, liegt keiner der in § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO aufgeführten Revisionszulassungsgründe vor. Durch die Rechtsprechung des Senats sind die Voraussetzungen, unter denen ein Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat, geklärt (vgl. Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984 – VIII ARZ 2/84, BGHZ 92, 213, 219; Senatsurteile vom 23. November 2005 – VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 8; vom 31. Januar 2018 – VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 53 ff., 58; vom 3. September 2023 – VIII ZR 109/22, WuM 2023, 686 Rn. 20; vom 27. September 2023 – VIII ZR 88/22, WuM 2023, 751 Rn. 17 ff.; jeweils mwN). Einen weitergehenden abstrakten Klärungsbedarf wirft der Streitfall nicht auf. Dies gilt entgegen der Ansicht der Revision auch bezüglich der Frage, wann dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann (§ 553 Abs. 1 Satz 2 BGB).

21 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg (§ 552a Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei einen Anspruch der Kläger gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung eines Zimmers der Wohnung an die von ihnen benannte Untermieterin bejaht.

22 a) Nach der Vorschrift des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter von dem 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. Ein Interesse des Mieters in diesem Sinne 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 [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984 – VIII ARZ 2/84, BGHZ 92, 213, 218 [zu § 549 Abs. 2 Satz 1 BGB in der Fassung vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts [Mietrechtsreformgesetz] vom 19. Juni 2001, BGBl. I S. 1149, am 1. September 2001]). Als berechtigt ist dabei nach der ständigen Rechtsprechung des Senats jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht (Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984 – VIII ARZ 2/84, aaO S. 219; Senatsurteile vom 23. November 2005 – VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 8; vom 11. Juni 2014 – VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 14; vom 31. Januar

2018 – VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 53; vom 13. September 2023 – VIII ZR 109/22, WuM 2023, 686 Rn. 20; vom 27. September 2023 – VIII ZR 88/22, WuM 2023, 751 Rn. 17).

23 Nach der Rechtsprechung des Senats ist der Wunsch des Mieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen grundsätzlich als berechtigtes Interesse an der Untervermietung eines Teils der Wohnung anzuerkennen (Senatsurteile vom 23. November 2005 – VIII ZR 4/05, aaO; vom 11. Juni 2014 – VIII ZR 349/13, aaO; vom 31. Januar 2018 – VIII ZR 105/17, aaO Rn. 55). Denn der Gesetzgeber hat mit der Schaffung der Norm erkennbar unter anderem die Absicht verfolgt, dem Mieter eine Kostenentlastung durch eine Untervermietung zu ermöglichen (vgl. Senatsurteile vom 31. Januar 2018 – VIII ZR 105/17, aaO; vom 27. September 2023 – VIII ZR 88/22, aaO Rn. 18).

24 Zur Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse vorliegt, sind die tatsächlichen Umstände, auf denen der Wunsch des Mieters zur Aufnahme eines Dritten in die Wohnung beruht, unter Berücksichtigung des mieterschützenden Zwecks der Regelung des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB umfassend zu würdigen (vgl. Senatsurteile vom 23. November 2005 – VIII ZR 4/05, aaO [zu einer berufsbedingten doppelten Haushaltsführung]; vom 11. Juni 2014 – VIII ZR 349/13, aaO Rn. 13 [zu einem mehrjährigen berufsbedingten Auslandsaufenthalt]; vom 31. Januar 2018 – VIII ZR 105/17, aaO Rn. 53, 55 [zur Beteiligung des Untermieters an der Miete nach dem Auszug des bisherigen Mitbewohners]; vom 27. September 2023 – VIII ZR 88/22, aaO Rn. 19 [zur Untervermietung bei einer aus beruflichen Gründen genutzten Nebenwohnung]).

25 b) Diesen Maßstäben wird die Entscheidung des Berufungsgerichts gerecht.

26 aa) Das Berufungsgericht ist rechtsfehlerfrei – und von der Revision insoweit nicht angegriffen – davon ausgegangen, dass es vorliegend ausreichend ist, wenn das nach Vorstehendem erforderliche berechnete Interesse an der Untervermietung (§ 553 Abs. 1 Satz 1 BGB) nicht bei allen drei Mietern, sondern (lediglich) bei den die Wohnung – im Gegensatz zum Kläger zu 3 – weiterhin nutzenden Klägern zu 1 und zu 2 gegeben ist.

27 Der Senat hat es bei Vorliegen einer – wie hier – Mehrheit von Mietern bisher offen lassen können, ob es in einem solchen Fall stets genügt, dass nur einer von mehreren Mietern ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB vorweisen kann (vgl. Senatsurteil vom 31. Januar 2018 – VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 58; bejahend Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2024, § 553 Rn. 7; Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, Miete, 8. Aufl., § 553 BGB Rn. 7; Schmidt-Futterer/Flatow, Mietrecht, 16. Aufl., § 553 BGB Rn. 3, 4). Diese Frage kann auch vorliegend offen bleiben, denn das Interesse eines einzelnen von mehreren Mietern begründet jedenfalls dann ein berechtigtes Interesse, wenn der Mitmieter – hier der Kläger zu 3 – aus der Wohnung ausgezogen ist und der in der Wohnung verbleibende Mieter – wie hier die Kläger zu 1 und zu 2 – aufgrund dieser Sachlage (sei es aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen) einen Dritten in die Wohnung aufnehmen will (vgl. Senatsurteil vom 31. Januar 2018 – VIII ZR 105/17, aaO). Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben, da der Kläger zu 3 – wie ausgeführt – „endgültig“ aus der Wohnung ausgezogen ist und diese nicht mehr nutzt, weshalb die Kläger zu 1 und zu 2 zur Verringerung der sie treffenden Zahlungspflichten ein Zimmer der Wohnung untervermieten möchten.

28 bb) Dieser Wunsch der Kläger zu 1 und zu 2 nach einer Verringerung der von ihnen zu tragenden – zur Vermeidung einer Zahlungsverzugskündigung auch den Anteil des Klägers zu 3 umfassenden – Mietaufwendungen ist vorliegend als ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen.

29 Dem steht – was das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat – nicht entgegen, dass der Kläger zu 3, weil er weiterhin die (Rechts-)Stellung eines Mieters der Wohnung innehat, nach

wie vor Schuldner der Miete ist und auf die Zahlung seines bisherigen Mietanteils im Wege des Gesamtschuldnerausgleichs (§ 426 Abs. 2 Satz 1 BGB) von den Klägern zu 1 und zu 2 im Innenverhältnis in Anspruch genommen werden könnte. Dabei kann dahinstehen, ob im Falle des Auszugs einzelner Mieter den in der Wohnung verbleibenden Mietern ein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung allein deshalb fehlen kann, weil sie die Möglichkeit haben, den zwar aus der Wohnung ausgezogenen, nicht jedoch seine Stellung als Mieter verlierenden Mitmieter bei Zahlung (auch) dessen Mietanteils an den Vermieter im Wege des Gesamtschuldnerausgleichs in Anspruch zu nehmen, und hierdurch ihre Mietaufwendungen auf das ursprüngliche Maß reduzieren können (ablehnend LG München, ZMR 2022, 212, 214; Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2024, § 553 Rn. 27).

30 Jedenfalls in einer Fallgestaltung wie der vorliegenden, in welcher die Beklagte als Vermieterin – nach dem Auszug des Klägers zu 3 – sowohl eine Vertragsfortsetzung nur mit den in der Wohnung verbleibenden Mietern (Kläger zu 1 und zu 2) als auch eine „Auswechselung“ des Klägers zu 3 durch die Untermieterin ausdrücklich verweigert (vgl. zum Mitwirkungserfordernis aller am Mietverhältnis beteiligten Personen Senatsurteile vom 31. Januar 2018 – VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263 Rn. 24; vom 27. April 2022 – VIII ZR 304/21, BGHZ 233, 215 Rn. 15), kann den die Wohnung weiterhin nutzenden Mietern ein berechtigtes Interesse daran, den bisher auf den ausgezogenen Mieter entfallenden Anteil der Miete durch die Aufnahme einer Untermieterin auszugleichen, nicht abgesprochen werden. Denn im Falle der Inanspruchnahme des Klägers zu 3 auf Zahlung von dessen Mietanteil bestünde – wovon das Berufungsgericht zutreffend und von der Revision unangegriffen ausgegangen ist – die Gefahr, dass dieser seinerseits die Kläger zu 1 und zu 2 auf Zustimmung zur Kündigung des Mietverhältnisses in Anspruch nimmt, so dass den in der Wohnung verbleibenden Mietern deren Verlust droht (vgl. hierzu Senatsurteil vom 16. März 2005 – VIII ZR 14/04, NJW 2005, 1715 unter [II] 2). Gerade hiervor soll die Vorschrift des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB den Mieter jedoch schützen (vgl. hierzu Senatsurteile vom 13. September 2023 – VIII ZR 109/22, WuM 2023, 686 Rn. 24, 29; vom 27. September 2023 – VIII ZR 88/22, WuM 2023, 751 Rn. 30; jeweils mwN).

31 cc) Entgegen der Ansicht der Revision ist der Beklagten die teilweise Überlassung der Wohnung an die benannte Untermieterin nicht unzumutbar. Nach der Vorschrift des § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung dann nicht verlangen, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zuge-
mutet werden kann.

32 Anders als die Beklagte mit ihrer Revision erstmals meint, „drängen“ sich nicht „mehrere Umstände“ auf, durch welche die Kläger das persönliche Vertrauensverhältnis zur Beklagten derart gestört hätten, dass es für diese unzumutbar erscheine, ihre Erlaubnis zur Untervermietung zu erteilen. Die Revision kann sich – ungeachtet der Frage einer rechtlichen Relevanz dieser Umstände – insoweit nicht mit Erfolg darauf berufen, die Kläger hätten trotz der verweigten Zustimmung der Beklagten bereits einen Untermietvertrag geschlossen, hierzu im Prozess unwahr vorgetragen, wodurch das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien gestört sei, sowie der Untermieterin den Gebrauch der Wohnung „wohl“ bereits eingeräumt.

33 (1) Denn nach den rechtsfehlerfreien und insoweit unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts sowie den von ihm in Bezug genommenen Feststellungen des Amtsgerichts war es gerade die Beklagte, welche fortwährend auf der Vorlage des Untermietvertrags standen, diese als „erforderlich“ angesehen und die Ansicht vertreten hat, es bestünde kein Anspruch der Kläger auf Erteilung der Untermieterlaubnis, solange ihr nicht die Einsicht in den Untermietvertrag gewährt werde. Hierdurch hat die Beklagte zugleich zu erkennen gegeben, dass ein bereits von den Klägern abgeschlossener Untermietvertrag für sich genommen aus ihrer Sicht das Vertrauensverhältnis zu den Mietern nicht störte und der – zunächst gehaltene

– Vortrag der Kläger im Prozess, ein solcher Untermietvertrag sei (noch) nicht geschlossen, für sie keine (maßgebende) Bedeutung hatte.

34 (2) Eine – trotz fehlender Erlaubnis durch die Beklagte – bereits erfolgte Überlassung eines Zimmers der Wohnung an die Untermieterin ist nicht festgestellt. Im Gegenteil ist das Berufungsgericht von einer lediglich „beabsichtigten Untervermietung“ ausgegangen. Übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision insoweit nicht auf, sondern äußert lediglich die – nicht belegte – Vermutung, der Untermieterin sei der Gebrauch des Zimmers „wohl“ bereits eingeräumt worden.

35 Überdies hat die Prozessbevollmächtigte der Beklagten im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht nach der Vorlage des Untermietvertrags und der Anhörung des Klägers zu 3 erklärt, sie „stelle unstreitig, dass die Gebrauchsüberlassung so, wie von den Klägern vorgetragen, tatsächlich erfolgen soll“, ist mithin selbst von einer erst in der Zukunft beabsichtigten Gebrauchsüberlassung ausgegangen.

36 dd) Die Revision kann sich zur Begründung ihrer Ansicht, es sei der Beklagten im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB unzumutbar, den Klägern die Erlaubnis zu einer Untervermietung zu erteilen, auch nicht mit Erfolg darauf berufen, diese verhielten sich widersprüchlich (§ 242 BGB), weil sie sich einerseits gegenüber der Beklagten darauf beriefen, zu einer Untervermietung berechtigt zu sein, andererseits eine solche ihrer Untermieterin im Untermietvertrag jedoch verwehrten. Denn Sachvortrag der Parteien zum Inhalt des Untermietvertrags in den Tatsacheninstanzen ist nicht erfolgt und demzufolge enthält weder das Berufungsurteil noch das Protokoll der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht diesbezügliche tatsächliche Feststellungen (§ 559 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

37 Der somit neue Sachenvortrag der Beklagten zum Inhalt des Untermietvertrags ist in der Revisionsinstanz auch nicht ausnahmsweise zu berücksichtigen (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 12. März 2008 – VIII ZR 71/07, NJW 2008, 1661 Rn. 25; vom 6. Februar 2013 – VIII ZR 374/11, NJW 2013, 1365 Rn. 21; vom 23. September 2014 – VI ZR 358/13, BGHZ 202, 242 Rn. 21; vom 23. März 2023 – I ZR 17/22, BGHZ 237, 1 Rn. 31; jeweils mwN). Insbesondere handelt es sich nicht um – unstreitige – Tatsachen, die erst während des Revisionsverfahrens beziehungsweise nach Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz eingetreten sind.

38 ee) Der Einwand der Revision, es hätte berücksichtigt werden müssen, dass es durch eine Untervermietung für die Beklagte zu einem „erhöhten Räumungs- und Prozessaufwand“ komme, da sie – im Falle der Beendigung des Hauptmietverhältnisses und eines nicht freiwilligen Auszugs der Untermieterin – sowohl die Mieter als auch die Untermieterin auf Räumung verklagen müsse, lässt außer Betracht, dass (allein) dieser Umstand bereits dem Grunde nach nicht dazu führen kann, dem Mieter einen Anspruch nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB zu versagen.

39 Die Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB legt die zu berücksichtigenden Interessen abschließend fest (vgl. Senatsurteil vom 11. Juni 2014 – VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 28). Hierzu gehört das von der Revision angeführte Vermieterinteresse nicht. Denn der von ihr beschriebene – mögliche – Mehraufwand ist eine (zwangsläufige) Folge einer Untervermietung.

40 ff) Soweit die Revision überdies geltend macht, das Berufungsgericht habe die Interessen der Beklagten nicht im Rahmen der Abwägung nach § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB – sondern unzureichend erst im Rahmen der Prüfung der Vorschrift des § 553 Abs. 2 BGB – berücksichtigt und habe demzufolge die nach § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB erforderliche Interessenabwägung „völlig ausgeklammert“, ist nicht ersichtlich, welche – gegenüber den vorgenannten Interessen

der Beklagten weitergehenden – Interessen hierbei zu berücksichtigen gewesen sein sollten. Einen übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision – auch insoweit – nicht auf.

41 gg) Schließlich ist das Berufungsgericht – entgegen der Ansicht der Revision – unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls rechtsfehlerfrei zu der Beurteilung gelangt, dass die Voraussetzungen, nach denen die Beklagte die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung davon abhängig machen könnte, dass sich die Kläger mit einer angemessenen Erhöhung der Miete einverstanden erklärten (§ 553 Abs. 2 BGB), nicht vorliegen.

III.

42 Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Vorinstanzen:

AG Mitte, Entscheidung vom 08.06.2023 – 27 C 226/22 -

LG Berlin II, Entscheidung vom 09.01.2024 – 67 S 184/23 -

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de