



Voraussetzungen eines Anspruchs auf Erlaubnis zur Untervermietung gemäß § 553 Abs. 1 BGB

Voraussetzungen eines Anspruchs auf Erlaubnis zur Untervermietung gemäß § 553 Abs. 1 BGB

In dieser Entscheidung hat der BGH seine Rechtsprechung dahingehend fortgeführt, dass ein mehrjähriger (berufsbedingter) Auslandsaufenthalt des Mieters ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten begründen kann. Darüber hinaus hat er festgestellt, dass von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums i.S.d. § 553 Abs. 1 BGB regelmäßig bereits dann auszugehen ist, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Hierfür genüge es, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehalte, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen.

Der Entscheidung des BGH (Urteil vom 11. Juni 2014 – Az. VIII ZR 349/13, abrufbar unter www.bundesgerichtshof.de = MDR 2014, 887) lag folgender Sachverhalt zugrunde:

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

Herr K 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. Frau K ist seit Herbst 2010 arbeitslos und begleitete Herrn K nach Kanada. Seit dem 15. November 2010 halten sich beide Kläger in Kanada auf.

Mit Schreiben vom 19. August 2010 hatten die K die Hausverwaltung der B 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 B 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 K der B letztmalig eine Frist zur Gestattung der Untervermietung bis zum 10. November 2010. Die B verweigerte mit Anwaltsschreiben vom 10. November 2010 die Zustimmung zur Untervermietung an Frau H. oder an andere Dritte.

Die K erhoben daraufhin Klage auf Zustimmung zur Untervermietung an Herrn S und später an Frau H (jeweils bis zum 31. Dezember 2012). Diese hatten nach dem Vorbringen der Kläger ihr Anmietungsinteresse im Hinblick auf die versagte Zustimmung der B aufgegeben.

Die K nehmen die B auf Zahlung entgangener Untermiete im Zeitraum vom 15. November 2010 bis 30. Oktober 2011 in Höhe von insgesamt 7.475 € nebst Zinsen in Anspruch. Sie machen geltend, die Mietinteressenten H und S wären im Falle der Zustimmung der B bereit gewesen, die beiden vorderen Zimmer gegen Zahlung von monatlich 650 € anzumieten.

Besteht der geltend gemachte Anspruch der K gegen B?

A. Die K könnten gegen B einen Schadensersatzanspruch i.H.v. 7.475 € nebst Zinsen gemäß § 280 Abs. 1 BGB haben.

Dann müssten die Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 BGB vorliegen.

I. Schuldverhältnis

Zunächst müsste gemäß § 280 Abs. 1 S. 1 BGB ein Schuldverhältnis vorliegen. Hier kommt ein Mietvertrag gemäß § 535 BGB in Betracht. Hier hatten die K mit der Rechtsvorgängerin der B einen Mietvertrag geschlossen. In diesen ist die B eingetreten (vgl. §§ 563 ff. BGB). Mithin liegt ein wirksames Schuldverhältnis zwischen den K und B vor.

II. Pflichtverletzung

Des Weiteren müsste gemäß § 280 Abs. 1 S. 1 BGB auch eine Pflichtverletzung der B gegeben sein. Hier könnte die B ihre Pflicht verletzt haben, der Gebrauchsüberlassung an Dritte zuzustimmen. Dann müssten die Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 S. 1 BGB gegeben sein. Hiernach kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zu überlassen, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse entsteht. Nach § 553 Abs. 1 S. 2 BGB gilt dies jedoch 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. Hier könnte das berechnigte Interesse der Kläger darin gesehen werden, dass diese ab dem 15. November 2010 ihren Lebensmittelpunkt für mehrere Jahre in Ottawa (Kanada) begründeten, da der Herr K eine befristete Lehrtätigkeit an der School of Nursing an der Universität Ottawa aufnahm und die zum damaligen Zeitpunkt arbeitslose Frau K ihn nach Kanada begleitete und beide durch die Untervermietung die Kosten der doppelten Haushaltsführung verringern wollten.

Hierzu führt der BGH folgendes aus: *„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 [...].*

Als berechnigt ist dabei jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechtsordnung in Einklang steht [...]. 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 [...]. 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 berechnigtes Interesse zur Untervermietung eines Teils der Wohnung anzuerkennen [...]. 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.“

Fraglich ist aber ob der Anspruch auf Erteilung der Untervermietungserlaubnis ausgeschlossen ist, weil die Kläger mehr als die Hälfte der Wohnung hätten untervermieten und auch den verbleibenden Teil nicht zum Wohnen hätten nutzen wollen. Hierzu werden verschieden Ansichten vertreten.

1. e.A.: Voraussetzungen von § 553 Abs. 1 BGB sind eng auszulegen

Nach einer Ansicht sind die Voraussetzungen von § 553 Abs. 1 BGB eng auszulegen. *„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 [...]. 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 [...]. 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 [...].*

Eine andere Auffassung [...] will dem Mieter [...] nur dann einen Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis zubilligen, wenn ihm mindestens die Hälfte des Wohnraums zur Eigennutzung verbleibt [...].“

Nach dieser Ansicht wären im vorliegenden Fall die Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 S. 1 BGB nicht gegeben.

2. a.A.: Voraussetzungen von § 553 Abs. 1 BGB sind weit auszulegen

Nach anderer Ansicht sind die Voraussetzungen von § 553 Abs. 1 BGB weit auszulegen. *„bb) Im Gegensatz dazu halten ein Teil der Instanzgerichte und des Schrifttums eine großzügigere Betrachtungsweise für geboten [...]. 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 [...]. 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 [...].“*

Nach dieser Ansicht wären die Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 S. 1 BGB im vorliegenden Fall gegeben. Da beide Ansichten zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen, bedarf es eines Streitentscheids.

3. Streitentscheid

Der BGH hat sich nunmehr letzterer Ansicht angeschlossen. „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 [...], 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.*

(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 [...], 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.

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

(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).

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).

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

(aa) Der Zweck des § 553 Abs. 1 BGB besteht darin, dem Mieter die Wohnung, an der er festhalten will, zu erhalten [...]. 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.

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 Untervermietungs Erlaubnis 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.

(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.

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 Erfüllungshilfe des Mieters hinsichtlich der Obhut über die Mietsache ist und der Mieter demzufolge dem Vermieter gemäß § 278 BGB für Verletzungen der Obhutspflicht haftet [...]. 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 [...]. 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 [...]. Weswegen im Falle einer Untervermietung, die gerade der Verwirklichung persönlicher Lebensvorstellungen dienen soll, etwas anderes gelten soll, ist nicht zu erkennen.

(cc) Die Auslegung des Tatbestandsmerkmals "Überlassung eines Teils des Wohnraums" hat sich letztlich allein daran auszurichten, dass der Gesetzgeber durch § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB dem Mieter, der ein nachträglich entstandenes berechtigtes Interesse an einer Untervermietung hat, nur dann eine Untermieter Erlaubnis 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 Untervermietungs Erlaubnis zu.

Dabei ist in Anbetracht des mieterschützenden Zwecks des § 553 Abs. 1 BGB, dem Mieter den Wohnraum zu erhalten [...], 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."

Darüber hinaus sind auch keine Gründe ersichtlich, die gemäß § 553 Abs. 1 S. 2 BGB einen Ausschluss des Anspruchs auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung rechtfertigen könnten.

Somit ist im Ergebnis festzustellen, dass durch die Nichterteilung der Erlaubnis zur Untervermietung eine Pflichtverletzung der B gegeben ist.

III. Keine Widerlegung des vermuteten Vertretenmüssens

Fraglich ist jedoch, ob die B ihr vermutetes Vertretenmüssen widerlegen und sich damit exkulpieren kann (vgl. § 280 Abs. 1 S. 2 BGB).

Auch dies lehnt der BGH im Ergebnis mit folgender Begründung ab: „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.

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 [...]. 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 [...]. Der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt entspricht der Gläubiger demgemäß regelmäßig schon dann, wenn er sorgfältig prüft, ob der eigene Rechtsstandpunkt plausibel ist [...]. Dies gilt auch dann, wenn die zu beurteilende Rechtslage unklar ist [...].

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 [...]. Daher stellt die höchstrichterliche Rechtsprechung in diesen Fällen an das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums seit je her strenge Anforderungen [...].

(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 [...]. 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 [...].

(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 [...]. 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 [...]. Entscheidet er sich bei einer unsicheren Rechtslage dafür, die von ihm geforderte Leistung nicht zu erbringen, geht er - von besonderen Sachlagen abgesehen [...] - 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.

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 [...], wobei für einen unverschuldeten Rechtsirrtum des Rechtsberaters dieselben strengen Grundsätze wie für den Schuldner selbst gelten.

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 [...] 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 [...].“

IV. Schaden

Den K müsste auch ein Schaden entstanden sein. Dies bestimmt sich nach der Differenzhypothese. Es sind die Vermögenslagen vor und nach dem schädigenden Ereignis zu vergleichen. Hier wären Herr S und später Frau H einen Untermietvertrag mit K eingegangen. Aufgrund der verweigerten Zustimmung der B haben sie von diesem Anmietungsinteresse jedoch wieder Abstand genommen. Hierdurch ist den K auch ein Mietausfallschaden i.H.v. 7.475 € entstanden.

Die Voraussetzungen von § 280 Abs. 1 BGB liegen somit vor.

V. Ergebnis

Die K haben damit im Ergebnis gegen B einen Schadensersatzanspruch i.H.v. 7.475 € nebst Zinsen gemäß § 280 Abs. 1 BGB.

Anmerkung: Zur weiteren Vertiefung der Problematik des Falles kann auf die Urteilsanmerkungen von *Eisenschmid* (LMK 2014, 362888 [beck-online]) und *Bub/Bernhard* (FD-MietR 2014, 360110 [beck-online]) verwiesen werden. Weitere Ausführungen zu diesem Thema finden Sie auch in unseren ExO's und im GuKO ZR II. Eine Leseprobe aus unserem Skript finden Sie hier: <http://www.juracademy.de/web/skript.php?id=37320>.

<https://www.juracademy.de>

Stand: 16.11.2014