



Klausur

ZR

Ferienwohnung in Berlin



JURIQ[®]
Intelligentes Lernen

Inhaltsverzeichnis

Ferienwohnung in Berlin

A Ist die Kündigung des Mietverhältnisses mit M rechtmäßig?

I Kündigungserklärung

II Kündigungsgrund

1 Außerordentliches Kündigungsrecht gem. §543 II 1 Nr. 2 BGB

a) Gebrauchsüberlassung gem. §540 BGB

b) Unzulässige Rechtsausübung gem. §242 BGB

2 Ordentliches Kündigungsrecht

III Ergebnis

B Hat V gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.500 €?

I §§ 535 Abs. 1, 280 Abs. 1 BGB

1 Mietverhältnis

2 Pflichtverletzung

3 Verschulden

4 Schaden

5 Ergebnis

II § 684 Satz 1 BGB

1 Fremdes Geschäft

2 Ergebnis

III §§ 987, 990 BGB

1 Eigentümer

2 Besitzer

3 Kein Recht zum Besitz

4 Ergebnis

IV § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB

1 Verfügung

2 Analoge Anwendung

3 Ergebnis

V § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 BGB

1 Etwas erlangt

2 Auf sonstige Art

3 Ergebnis

VI §823 Abs. 1 BGB

1 Anwendbarkeit

2 Eigentumsverletzung

3 Ergebnis

VII Ergebnis

C Hat N gegen V einen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung?

I Teil des Wohnraums

II Berechtigtes Interesse

III Zumutbarkeit

IV Ergebnis

D Hat N gegen V einen Anspruch auf Zahlung von 700 €?

I §§ 535 Abs. 1, 280 Abs. 1 BGB

II Weiterer Rat

Ferienwohnung in Berlin

Privatier V besitzt in Berlin zahlreiche Altbauwohnungen in einem Haus am Prenzlauer Berg. Eine seiner Wohnungen vermietet er seit Jahren an M. Die Miete für die knapp 45 qm-große Zwei-Zimmer-Wohnung beträgt 235 Euro zzgl. Nebenkosten.

Da M die Wohnung nur noch etwa alle 14 Tage am Wochenende zu einem Besuch bei seiner Tochter benötigt, möchte er die Wohnung während der übrigen Zeit untervermieten. Er bittet daher V um eine entsprechende Erlaubnis. Mit Schreiben vom 13.8.2008 erteilt V eine Untervermietungserlaubnis "ohne vorherige Überprüfung gewünschter Untermieter" und erhob einen Untervermietungszuschlag in Höhe von 15 € monatlich. In dem genannten Schreiben heißt es weiter:

"Sie verpflichten sich, Ihren Untermietern Postvollmacht zu erteilen. Das bedeutet, dass alle Willenserklärungen, Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungsverlangen etc. der Hausverwaltung als ordnungsgemäß zugestellt gelten, wenn sie in Ihrem Briefkasten ... landen, auch wenn sie vielleicht durch Ihre Untermieter nicht an Sie weitergegeben sein sollten."

Da sich Berlin in den letzten Jahren einer immer größer werdenden Beliebtheit bei Touristen auf der ganzen Welt erfreut, entscheidet sich M die Wohnung auch an Touristen zu vermieten. Er bietet daher die Wohnung im Dezember 2014 im Internet zur tageweisen Vermietung an bis zu vier Personen an und hob die touristischen Vorzüge des hippen Stadtteils hervor. Aufgrund der tollen Lage kann M seine Wohnung ab Januar 2015 durchgehend an zahlreiche Touristen als Ferienwohnung untervermieten.

Als V hiervon am 30.5.2015 erfährt, ist er alles andere als erfreut, schließlich handele es sich bei seinem Haus nicht um ein Hotel. Eine kommerzielle Nutzung sei nicht von der Untervermietungserlaubnis gedeckt. Er mahnt M daher unter Androhung einer Kündigung an. M hingegen ist der Ansicht, die erteilte Untervermietungserlaubnis erstrecke sich auch auf die Vermietung an Berlin-Touristen, schließlich bezwecke er lediglich eine Deckung der Unkosten durch den Leerstand. Nachdem V erneut die Untervermietung ablehnt, setzt sich M dennoch hierüber hinweg. Seine monatlichen Einnahmen durch die Vermietung an Touristen betragen insgesamt 500 Euro. Als V dies erfährt, kündigt er M unter Angabe des Grundes mit Schreiben vom 31.5.2015 fristlos und verlangt von ihm den Untermietzins von insgesamt 2. 500 Euro.

Auch mit einem anderen Mieter hat V Ärger. Im selben Haus vermietet er eine 60 qm-große Drei-Zimmer-Wohnung an N zum monatlichen Mietpreis von 400 Euro zzgl. Nebenkosten. Da er beruflich für fünf Monate nach Timbuktu gehen wird, möchte auch er einen Teil seiner Wohnung untervermieten. Er bittet daher V um die Erlaubnis, zwei Zimmer der Wohnung an einen ehemaligen Untermieter von M, den U, zu vermieten, dem der Berlin-Urlaub so gut gefallen hat, dass er nun dauerhaft hier leben möchte. N möchte die beiden Zimmer für 700 Euro vermieten. Im dritten Zimmer will N während seines Auslandsaufenthaltes seine Möbel und persönlichen Gegenstände aufbewahren. V ist das Durcheinander mit der Untervermietung seiner Wohnungen zu viel und verweigert die Untervermietung. N ist zwar verärgert, sieht jedoch aus Sorge vor einer möglichen Kündigung von einer Untervermietung zunächst ab.

Nach einem Monat in Timbuktu verlangt N erneut die Zustimmung zur Untervermietung und die Zahlung von 700 Euro, da er für den ersten Monat die beiden Zimmer nicht untervermieten konnte. Zudem droht er V, ihn auch wegen der weiteren vier Monate in Anspruch zu nehmen. V weigert sich immer noch die Erlaubnis zu erteilen und zu zahlen.

Da V ein für alle Mal die Sache mit der Untervermietung klären will, wendet er sich an Rechtsanwalt R und bittet ihn um seinen Rat. Er möchte wissen, ob die Kündigung des Mietverhältnisses mit M rechtmäßig war und ob er einen Anspruch auf Zahlung von 2.500 Euro hat. Zudem möchte er wissen, ob er N die gewünschte Untervermietungserlaubnis für U erteilen und die 700 Euro zahlen muss. Zudem bittet er um einen Rat, wie er bzgl. der Wohnung von N die weiteren Monate verfahren soll.

Da R gerade unter Fristendruck in anderen Rechtssachen steht, überträgt er die Aufgabe an Studentin S und bittet um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist die Kündigung des Mietverhältnisses mit M rechtmäßig?
2. Hat V gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.500 Euro?
3. Hat N gegen V einen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung an U?
4. Hat N gegen V einen Anspruch auf Zahlung von 700 Euro? Wie sollte V hinsichtlich der Wohnung von N verhalten?

Bearbeiterhinweis

Auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen ist – gegebenenfalls hilfsgutachterlich – einzugehen.

A Ist die Kündigung des Mietverhältnisses mit M rechtmäßig?

V könnte das Mietverhältnis mit M wirksam gekündigt haben. Dann müsste V ein Recht zur ordentlichen oder außerordentlichen Kündigung haben und die Kündigung wirksam erklärt haben.

I Kündigungserklärung

V müsste zunächst die Kündigung wirksam erklärt haben. Gem. §568 Abs. 1 BGB bedarf die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum der Schriftform. Die Kündigungserklärung muss daher gem. §126 BGB vom Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden. Dies ist mit Schreiben vom 31.5.2015 geschehen. Weiter muss im Falle einer außerordentlichen Kündigung der wichtige Grund genannt werden, § 569 IV BGB. Ungeachtet der Frage, ob hier also eine außerordentliche oder ordentliche Kündigung erfolgte, so dürfte jedenfalls diesem Erfordernis genügt sein. Eine wirksame Kündigungserklärung liegt damit vor.

II Kündigungsgrund

V müsste zudem ein Recht zur Kündigung zustehen. Da keine Anhaltspunkte für ein befristetes Mietverhältnis ersichtlich sind, kann das Mietverhältnis daher gem. §542 Abs. 1 BGB nach den gesetzlichen Vorschriften beendet werden. Hierunter fallen sowohl die außerordentliche als auch die ordentliche Kündigung.

1 Außerordentliches Kündigungsrecht gem. §543 II 1 Nr. 2 BGB

a) Gebrauchsüberlassung gem. §540 BGB

Gem. §543 Abs. 1 Satz 1 BGB kann jede Partei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Nach §543 Abs. 1 Satz 2 BGB liegt ein wichtiger Grund vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Erforderlich ist demnach eine umfassende Interessenabwägung. Der Gesetzgeber hat in §543 Abs. 2 BGB einige Regelbeispiele genannt, in denen von einem solch wichtigen Grund auszugehen ist. In Betracht kommt hier ein wichtiger Grund gem. §543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB. Dann müsste M die Rechte des V dadurch in erheblichem Maße verletzt haben, dass er die Mietsache unbefugt einem Dritten überlassen hat.

Gem. §540 Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Mieter ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Fraglich ist, ob hier eine solche Erlaubnis vorliegt.

Mit Schreiben vom 13.8.2008 hat V eine Untervermietungserlaubnis „ohne vorherige Überprüfung“ gewünschter Untervermieter erteilt. Hierunter könnte auch die Untervermietung an Touristen fallen. Dies könnte sich bereits aufgrund des Wortlauts der erteilten Erlaubnis ergeben, wonach gerade keine weitere Differenzierung stattfinden soll. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs berechtigt eine Vermietung von Ferienwohnungen in einem Mehrfamilienhaus den Mieter nicht ohne weiteres dazu, die Miete zu mindern. Vielmehr komme es darauf an, ob durch die konkrete Ausgestaltung der Untervermietung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entstehe.¹ Diese Rechtsprechung könnte auf die Beurteilung einer Untervermietungsgenehmigung übertragen werden. Auch insoweit

könnte darauf abzustellen sein, ob es durch die Vermietung an Feriengäste zu konkreten Beeinträchtigungen der Mietsache oder anderer Mieter komme. Dies ist hier indes nicht der Fall. Im Übrigen ist es in der besonderen Situation des M ersichtlich kaum möglich gewesen, einen Untermieter zu finden, der die Wohnung jeweils alle zwei Wochenenden verlasse, wenn M sie für seine Besuche bei seiner Tochter benötige. Nach dem maßgeblichen objektiven Empfängerhorizont gem. §§133, 157 BGB könnte M die nicht mit Einschränkungen versehene Erlaubnis möglicherweise dahingehend verstanden haben dürfen, dass er die Wohnung auch tageweise an Touristen untervermieten dürfe.

Dem muss jedoch entgegen gehalten werden, dass eine Untervermietung von Wohnraum für gewöhnlich in der Weise stattfindet, dass der Mieter die Wohnung oder einen Teil davon mit Genehmigung des Vermieters einem Dritten auf unbestimmte Zeit oder für einen (nach Monaten oder Jahren) befristeten Zeitraum überlässt, jedenfalls für eine gewisse Dauer.² Hiervon unterscheidet sich die aus den Werbeanzeigen des M ersichtliche Art der Überlassung der Wohnung an Touristen grundlegend. Etwas anderes ergibt sich auch nicht deshalb, weil M die Wohnung an zwei Wochenenden im Monat selbst benötigte und nur eine Vermietung an Feriengäste in Betracht käme und deshalb stillschweigend von der Erlaubnis umfasst wäre. Vielmehr hätte es nahe gelegen, eines der beiden Zimmer der Wohnung einem "normalen" Untermieter - etwa einem "Wochenendfahrer" - zu überlassen.³ Mangels ausdrücklicher Erlaubnis einer Überlassung an Touristen konnte M deshalb nicht davon ausgehen, dass die ihm erteilte Erlaubnis eine solche ungewöhnliche Nutzung umfasste. Zudem hatte V bei der Erteilung der Untervermietungserlaubnis verlangt, dass M den Untermietern Postvollmacht für alle Willenserklärungen der Hausverwaltung im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis erteilen sollte; schon daraus konnte er erkennen, dass sich die Erlaubnis nicht auf die Vermietung an Touristen bezog, die eine derartige Funktion offensichtlich nicht wahrnehmen konnten.⁴

Damit liegt keine Erlaubnis für die Untervermietung der Wohnung gem. §540 Abs. 1 BGB vor.

Es liegt ein wichtiger Grund im Sinne des §543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB vor.



Hinweis

Eine andere Ansicht ist bei entsprechender Begründung selbstverständlich vertretbar. Entscheidend kommt es auf eine ausführliche Auseinandersetzung mit den genannten Argumenten und insbesondere einer Auslegung der Postvollmacht an.

b) Unzulässige Rechtsausübung gem. §242 BGB

Ein Festhalten am wichtigen Grund des §543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB könnte jedoch eine unzulässige Rechtsausübung entgegen den Geboten von Treu und Glauben gem. §242 BGB darstellen. M könnte nämlich gem. § 553 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zustehen.⁵ Entsteht für den Mieter nämlich nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Ob das hier bestehende Interesse des M an einer Kostendeckung infolge des Leerstands der Wohnung ein solches berechtigtes Interesse darstellt,

kann insofern offen bleiben, als dass jedenfalls keine Gebrauchsüberlassung nur eines Teil der Wohnung im Raum steht, sondern eine Gebrauchsüberlassung der gesamten Wohnung. Damit besteht auch kein Anspruch auf Zustimmung gem. §553 Abs.1 BGB. Die Kündigung stellt damit keine unzulässige Rechtsausübung dar.

2 Ordentliches Kündigungsrecht

In Betracht kommt grundsätzlich auch die Beendigung eines Mietverhältnisses durch ordentliche, fristgerechte Kündigung. Eine solche liegt hier jedoch nicht vor.

III Ergebnis

Die vom V erklärte Kündigung ist wirksam. Das Mietverhältnis ist damit beendet worden. Gem. §546 Abs. 1 BGB ist M verpflichtet, die Wohnung an V herauszugeben.

B Hat V gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.500 €?

I §§ 535 Abs. 1, 280 Abs. 1 BGB

V könnte gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.500 Euro gem. §§535 Abs.1, 280 Abs. 1 BGB haben. Dann müsste M eine Pflicht aus dem Mietverhältnis verletzt und dies in adäquat kausaler Weise zu einem Schaden geführt haben.

1 Mietverhältnis

Bis zum 31.5.2015 bestand zwischen M und V ein Mietverhältnis.

2 Pflichtverletzung

M müsste eine ihm obliegende Pflicht aus dem Mietverhältnis verletzt haben. Gem. §540 Abs. 1 BGB war M nicht berechtigt die Mietsache ohne Zustimmung des V an Dritte zu vermieten. Da hinsichtlich der Vermietung an Touristen keine solche Erlaubnis vorlag, hat M eine Pflicht aus dem Mietvertrag verletzt.

3 Verschulden

M handelte zudem vorsätzlich, sodass eine Entlastung gem. §280 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht in Betracht kommt.

4 Schaden

Fraglich ist jedoch, ob hierdurch ein erstattungsfähiger Schaden entstanden ist. Gem. §249 Abs. 1 BGB ist der Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Hätte M jedoch die Wohnung nicht an Touristen untervermietet, stünde V auch kein erhöhter Mietzins von 2.500 Euro zu. Insbesondere kann V nicht vortragen, er hätte bei entsprechender Kenntnis einen Untervermietungszuschlag in der geforderten Summe verlangt, da er hinsichtlich der erteilten Erlaubnis lediglich einen Zuschlag in Höhe von 15 Euro gefordert hat. Damit liegt kein erstattungsfähiger Schaden vor.

5 Ergebnis

V hat gegen M keinen Anspruch auf Zahlung von 2.500 Euro gem. §§ 535 Abs.1, 280 Abs. 1 BGB.

II § 684 Satz 1 BGB

V könnte gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.500 Euro gem. § 684 Satz 1 BGB haben.

1 Fremdes Geschäft

Dann müsste M zunächst ein fremdes Geschäft besorgt haben. Eine Geschäftsbesorgung ist jede Tätigkeit, solange es sich nicht um bloßes Unterlassen, Dulden, Gewährenlassen oder Geben handelt.⁶ Damit stellt die Gebrauchsüberlassung an Dritte eine Geschäftsbesorgung dar.

Diese müsste auch fremd sein. Die Geschäftsbesorgung ist dann fremd, wenn sie zumindest auch dem Rechts- und Interessenkreis eines Dritten zugehörig ist. Dies ist jedoch nach Abschluss eines Mietvertrages bei der Untervermietung fraglich. Grundsätzlich obliegt es nämlich dem Mieter nach seinem Belieben mit der Mietsache zu verfahren. Der Vermieter hingegen darf nach Abschluss des Mietvertrages gerade nicht mehr über die Sache verfügen. Der Mieter, der vertragswidrig untervermietet, übt nur den ihm überlassenen Gebrauch in einer ihm nicht zustehenden Weise aus.⁷ Eine Untervermietung ist damit nicht mehr dem Rechts- und Interessenkreis des Vermieters zugehörig.

Damit liegt kein fremdes Geschäft vor.

2 Ergebnis

Ein Anspruch aus § 684 Satz 1 BGB scheidet aus.



Hinweis

Aus demselben Grund scheidet auch ein Anspruch aus § 687 Abs. 2 BGB.

III §§ 987, 990 BGB

V könnte gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.500 Euro gem. §§ 987, 990 BGB haben.

1 Eigentümer

V ist Eigentümer der Zwei-Zimmer-Wohnung.

2 Besitzer

M ist aufgrund des Mietvertrages Besitzer der Wohnung gewesen.

3 Kein Recht zum Besitz

Für die Anwendbarkeit der §§ 987 ff. BGB ist jedoch eine sog. Vindikationslage erforderlich, d.h. der Besitzer muss die im fremden Eigentum stehende Sache ohne Recht zum Besitz besessen haben. Ein solches Recht zum Besitz ergibt sich aus dem bis zum 31.5.2015 bestehenden Mietvertrag.

Fraglich ist jedoch, ob sich nicht deshalb etwas anderes ergibt, da M die Gebrauchsüberlassung im vorliegenden Fall ohne die erforderliche Zustimmung des V gewährte. Man könnte daher die Ansicht vertreten, dass M hinsichtlich seines ausgeübten Besitzes „nicht so berechtigt“ war. Ob jedoch eine Überschreitung der inhaltlichen Grenzen des Besitzrechts im Falle des sog. „nicht so berechtigten-Besitzers“ zum Vorliegen einer Vindikationslage führt, ist umstritten.



Hinweis

Die Fallgruppe des „nicht so berechtigten-Besitzers“ wird auch als „Fremdbesitzerexzess“ bezeichnet.

Für das Vorliegen einer Vindikationslage spricht hier, dass der Besitzer hinsichtlich des von ihm konkret ausgeübten Besitzes eben aufgrund einer Überschreitung des ihm zustehenden Besitzrechts ohne Recht handelte, mithin ohne Recht zum Besitz.

Hiergegen spricht jedoch, dass die Besitzausübung nicht aufgespalten werden kann. In dem einen Fall wäre sie berechtigt, in dem anderen unberechtigt. Ein solches Vorgehen sei jedoch nicht praktikabel und unterlaufe die Wertung des § 280 Abs. 1 BGB, wonach eine Verletzung des Besitzrechts lediglich auf vertraglicher Ebene ausgeglichen werden soll. Die ganz herrschende Meinung lehnt daher die Rechtsfigur des „nicht so berechtigten-Besitzers“ ab.⁸

4 Ergebnis

V hat gegen M keinen Anspruch auf Zahlung von 2.500 Euro gem. §§ 987, 990 BGB.

IV § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB

V könnte gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.500 Euro gem. § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB haben.

1 Verfügung

Dann müsste M als Nichtberechtigter über einen Gegenstand eine Verfügung getroffen haben, die dem Berechtigten V gegenüber wirksam ist. Dann müsste die Untervermietung eine Verfügung darstellen.

Eine Verfügung ist ein Rechtsgeschäft, das unmittelbar auf die Veränderung, Übertragung oder Belastung eines bestehenden Rechts gerichtet ist.⁹ Zu den Verfügungen gehören die Veräußerung (Übereignung oder Übertragung eines Rechts) und die Belastung sowie die Genehmigung einer schwebend unwirksamen Verfügung.¹⁰ Hauptverbreitungsgebiet von Verfügungsgeschäften ist das Sachenrecht, aber auch das Schuldrecht kennt zahlreiche Verfügungen, nämlich den Erlass, §397 BGB, die Abtretung, §§ 398 ff. BGB, die befreiende Schuldübernahme, §§ 414 ff. BGB, die Vertragsübernahme, den Aufhebungs- und Änderungsvertrag.¹¹ Nicht zu den Verfügungen gehört jedoch eine bloß schuldrechtliche Verpflichtung wie die (Unter-)Vermietung.¹² Hier kommt es gerade nicht zu einer Veränderung der Eigentumsverhältnisse des Vermieters. Eine Verfügung liegt damit nicht vor.

2 Analoge Anwendung

Möglicherweise kommt jedoch eine analoge Anwendung in Betracht. Dann müssten die Voraussetzungen einer Analogie vorliegen, nämlich eine planwidrige Regelungslücke bei vergleichbarer Interessenlage.

Für eine vergleichbare Interessenlage könnte angeführt werden, dass die Vermietung im Hinblick

auf § 566 BGB eine gewisse dingliche Wirkung zur Folge hat. Andererseits wäre erforderlich, dass der Mieter etwas erlangt, was eigentlich dem Vermieter gebührt. Zwar eignet sich der untervermietende Mieter den Gebrauchswert des Mietobjektes dergestalt zu, dass er den Untermietzins verlangt. Der Untermietzins stellt jedoch keinen Gegenwert dar, den der Mieter anstelle des Eigentümers erzielt.¹³ Der Vermieter hätte die bereits an den Mieter vermietete Sache nicht mehr selbst an einen Dritten untervermieten können.¹⁴ Eine einer Verfügung vergleichbare Interessenlage liegt damit nicht vor.

Eine Analogie ist daher anzulehnen.



Hinweis

Eine andere Ansicht ist auch hier bei entsprechender Begründung vertretbar. In diesem Fall müsste jedoch die Verfügung V gegenüber wirksam sein. Die Wirksamkeit des Untermietvertrages hängt jedoch nicht von einer Genehmigung des Eigentümers ab.

3 Ergebnis

V hat gegen M keinen Anspruch auf Zahlung von 2.500 Euro gem. § 816 Abs. 1 Satz 1 BGB.

V § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 BGB

V könnte gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.500 Euro gem. § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 BGB haben.

1 Etwas erlangt

M hat Eigentum und Besitz an den 2.500 Euro erlangt.

2 Auf sonstige Art

M müsste das Eigentum und den Besitz hieran auf sonstige Art erlangt haben. Eine Erlangung durch Leistung im Sinne des § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 BGB scheidet aus, da M das Eigentum und den Besitz an den 2.500 Euro nicht aufgrund bewusster und zweckgerichteter Mehrung fremden Vermögens durch V erlangt hat.

Eine Vermögenserlangung auf sonstige Art ist im Rahmen der Eingriffskondition dann anzunehmen, wenn ein Fremder in den Zuweisungsgehalt eines Rechtsguts eingreift, dessen wirtschaftliche Verwertung dem Bereicherungsgläubiger vorbehalten ist, also die Verletzung einer fremden vermögensrechtlich nutzbaren Rechtsposition mit ausschließlichen Zuweisungsgehalt vorliegt.¹⁵ Die Untervermietung ist auch dann, wenn sie unberechtigt erfolgt, ein dem Mieter zugewiesenes Geschäft. Dem Vermieter entgehen dadurch keine Verwertungs- oder Gebrauchsmöglichkeiten, deren er sich nicht schon durch den Abschluß des Hauptmietvertrages entäußert hätte; er selbst könnte die Mietsache einem Dritten gar nicht mehr überlassen.¹⁶

Damit stellt die Untervermietung durch M keinen Eingriff in den Zuweisungsgehalt eines Dritten dar.

3 Ergebnis

V hat gegen M keinen Anspruch auf Zahlung von 2.500 Euro gem. § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 BGB.

VI §823 Abs. 1 BGB

V könnte gegen M einen Anspruch auf Zahlung von 2.500 Euro gem. § 823 Abs. 1 BGB haben.

1 Anwendbarkeit

Zumindest gedanklich sollten Sie sich bei Aufeinandertreffen verschiedener Anspruchsgrundlagen stets über deren Anwendbarkeit vergewissern. Die Vorschriften der §§ 987 ff. BGB sind nämlich hinsichtlich des redlichen Besitzers abschließend, sodass in diesem Fall einer weitergehende Haftung beispielsweise gem. §§ 823 ff. BGB ausgeschlossen ist, vgl. § 993 Abs. 1 Hs. 2 BGB. Wie oben jedoch gezeigt, liegt hier wegen des Mietvertrages zwischen V und M keine Vindikationslage vor, sodass §§ 823 ff. BGB anwendbar sind.

2 Eigentumsverletzung

Dann müsste infolge der unberechtigten Untervermietung eine Eigentumsverletzung eingetreten sein. Hierunter ist jede Einwirkung auf eine Sache dergestalt zu verstehen, dass hierdurch ein adäquater Schaden entsteht, also insbesondere jede Substanzverletzung oder Entziehung der Sache.¹⁷ Eine Beeinträchtigung des Eigentums an der Wohnung ist infolge der Untervermietung jedoch nicht eingetreten. Damit liegt keine Eigentumsverletzung vor.

3 Ergebnis

V hat gegen M keinen Anspruch auf Zahlung von 2.500 Euro gem. § 823 Abs. 1 BGB.

VII Ergebnis

V hat gegen M unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch auf Zahlung von 2.500 Euro.



Hinweis

Dieses Ergebnis entspricht der allgemein herrschenden Meinung. In der vielfach zitierten Entscheidung des BGH vom 13.12.1995 – XII ZR 194/93, NJW 1996, 838 heißt es hierzu weiter, es bestünde aus Sicht des Senats kein Anlass von dieser bisherigen Rechtsprechung abzuweichen, zumal sie den Vermieter nicht unbillig benachteilige. Der Vermieter könne sich durch die fristlose Kündigung oder eine Unterlassungsklage - nunmehr in §§ 549 Abs. 1, 541 BGB geregelt - ausreichend zur Wehr setzen. Unter diesen Umständen sprächen auch keine Gründe der Billigkeit dafür, ihm die Möglichkeit zu eröffnen, die unberechtigte Untervermietung hinzunehmen und anstelle der im Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Sanktionen Zugriff auf den vom Mieter erzielten Untermietzins zu nehmen.

C Hat N gegen V einen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung?

N könnte gegen V einen Anspruch auf Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung an U gem. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB haben. Dann müsste für N nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse entstanden sein, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Dies gilt nach Satz 2 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.

I Teil des Wohnraums

Gem. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht ein solcher Anspruch lediglich für die Gebrauchsüberlassung eines Teils des Wohnraums, gerade nicht für den gesamten Wohnraum. Im vorliegenden Fall verlangt N lediglich die Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung von zwei von drei Zimmern, sodass dieses Tatbestandsmerkmal erfüllt ist.

II Berechtigtes Interesse

N müsste für die Gebrauchsüberlassung ein berechtigtes Interesse haben. Hierfür genügt jeder vernünftige Grund, der seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen.¹⁸ Er kann z.B. auf einer Veränderung der wirtschaftlichen, persönlichen oder familiären Verhältnisse des Mieters beruhen.¹⁹

Ein solches berechtigtes Interesse könnte sich daraus ergeben, dass N eine längere Zeit seine Wohnung in Berlin aus beruflichen nicht wird nutzen können, diese jedoch langfristig behalten möchte. Dies stellt grundsätzlich einen vernünftigen und für Dritte nachvollziehbaren Grund dar.

Fraglich ist jedoch, ob dies nicht den Anwendungsbereich des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB über Gebühr ausdehnt. Man könnte nämlich auch davon ausgehen, dass für § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB nur dann Raum sei, wenn die Wohnung auch nach Untervermietung des Mieters dessen Lebensmittelpunkt darstelle oder der Mieter nach wie vor die Sachherrschaft über die Mietsache behalte. Andere wiederum gehen davon aus, dass ein berechtigtes Interesse nur bei einer Untervermietung anzunehmen sei, wenn dem Mieter mindestens die Hälfte des Wohnraums zur Verfügung bleibe.²⁰

Eine solche Lesart dürfte jedoch der heutigen Arbeitswelt nicht gerecht werden. Nach Ansicht des BGH ist der Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung aus § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB - 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. Dies würde nämlich 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.²¹ Daher sei 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.²² Dies gelte auch für die Aufnahme einer (befristeten) Arbeitstätigkeit im Ausland.²³

Im Hinblick auf den eindeutigen Wortlaut des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB, welcher lediglich von „berechtigtem Interesse“ spricht, ist der zuletzt genannten Auffassung des BGH zu folgen. Damit

besteht ein berechtigtes Interesse auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung.



Hinweis

Die einschränkenden Ansichten bzgl. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB müssen Sie nicht im Einzelnen kennen. Entscheidend ist hier wiederum erneut eine eingehende Auseinandersetzung und Abwägung der in Betracht kommenden Ansichten.

III Zumutbarkeit

Anhaltspunkte dafür, dass eine Untervermietung im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB unzumutbar ist, liegen nicht vor.

IV Ergebnis

N hat gegen V einen Anspruch auf Zustimmung zur Gebrauchsüberlassung der zwei Zimmer an U gem. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB.

D Hat N gegen V einen Anspruch auf Zahlung von 700 €?

I §§ 535 Abs. 1, 280 Abs. 1 BGB

N könnte gegen V einen Anspruch auf Zahlung von 700 Euro gem. §§ 535 Abs. 1, 280 Abs. 1 BGB haben.

Dann müsste V eine Pflicht aus dem Mietverhältnis schuldhaft verletzt haben und dies zu einem kausalen Schaden geführt haben.

Zwischen V und N besteht ein Mietverhältnis.

Gem. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB war V verpflichtet dem N die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an U zu erteilen. Dies hat er (bislang) nicht getan, sodass eine Pflichtverletzung vorliegt.

V handelte zudem vorsätzlich, sodass die Haftung nicht gem. § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB ausgeschlossen ist.

Gem. § 249 Abs. 1 BGB ist N daher so zu stellen wie er stehen würde, wäre das schädigende Ereignis nicht eingetreten. In diesem Falle hätte er die beiden Zimmer an U untervermieten und den Untermietzins in Höhe von 700 Euro erlangt. Damit ist ein Schaden in Höhe von 700 Euro entstanden.

N hat gegen V einen Anspruch auf Zahlung von 700 Euro gem. §§ 535 Abs. 1, 280 Abs. 1 BGB.

II Weiterer Rat

Da N gegen V einen Anspruch auf Zustimmung zur Erteilung der Erlaubnis der Gebrauchsüberlassung an U gem. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB hat, stellt die Nichterteilung eine Pflichtverletzung gem. § 280 Abs. 1 BGB dar. Es ist daher damit zu rechnen, dass N - wie angekündigt - auch die übrigen 2.800 Euro geltend macht. R sollte V daher raten, dem N die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an U zu erteilen.

Fußnoten

- 1 BGH, Urteil vom 29.2.2012 – VIII ZR 155/11, NJW 2012, 1647.
- 2 BGH, Urteil vom 8.1.2014 – VIII ZR 210/13, NJW 2014, 622.
- 3 BGH a.a.O.
- 4 BGH a.a.O.
- 5 Palandt-Weidenkaff, 74. Aufl. 2015, §543 Rn. 22.
- 6 Palandt-Sprau, 74. Aufl. 2015, §677 Rn. 2.
- 7 BGH, Urteil vom 13.12.1995 – XII ZR 194/13, NJW 1996, 838.
- 8 BGH, Urteil vom 21.9.2001 – V ZR 228/00, NJW 2002, 60.
- 9 Palandt-Sprau, 74. Aufl. 2015, § 816 Rn. 7.
- 10 Palandt-Ellenberger, 74. Aufl. 2015, Überbl von § 104, Rn. 16.
- 11 Palandt a.a.O.
- 12 BGH, Urteil vom 13.12.1995 – XII ZR 194/13, NJW 1996, 838; Palandt-Sprau, 74. Aufl. 2015, § 816 Rn. 7.
- 13 BGH, Urteil vom 13.12.1995 – XII ZR 194/93, NJW 1996, 838.
- 14 BGH a.a.O.
- 15 Palandt-Sprau, 74. Aufl. 2015, § 812 Rn. 38.
- 16 BGH, Urteil vom 13.12.1995 – XII ZR 194/93, NJW 1996, 838.
- 17 Palandt-Sprau, 74. Aufl. 2015, § 823, Rn. 7.
- 18 BGH, Urteil vom 11.6.2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717.
- 19 Palandt-Weidenkaff, 74. Aufl. 2015, §553 Rn. 4.
- 20 Nachweise und Fundstellen in BGH, Urteil vom 11.6.2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717.
- 21 BGH, Urteil vom 23.11.2005 - VII ZR 4/05, NJW 2006, 1200.
- 22 BGH a.a.O.
- 23 BGH, Urteil vom 11.6.2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717.