

Titel:

Anspruch auf Zustimmung zum Mieterwechsel bei einer WG

Normenkette:

BGB § 553 Abs. 1 S. 2, § 133, § 157

Leitsätze:

1. Schließt der Vermieter im Mietvertrag mit Mitgliedern einer Wohngemeinschaft (WG) ein Wechselrecht der WG-Mitglieder nicht ausdrücklich aus, haben die bisherigen Mieter gegenüber dem Vermieter grundsätzlich einen Anspruch auf Zustimmung zur Entlassung eines ausscheidenden Mitglieds und Aufnahme eines neuen Mitglieds – als Mieter – in den Mietvertrag (entgegen LG Berlin BeckRS 2021, 28947). (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)

2. Verweigert der Vermieter unberechtigterweise die Zustimmung zur Änderung der Mietpartei, steht den Mietern ein Schadensersatzanspruch auch dann zu, wenn sich der Vermieter mit einer Untervermietung einverstanden erklärt hat. (Rn. 75 – 82) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohngemeinschaft, Mieterwechsel, Zustimmungsanspruch, Schadensersatzanspruch, Verweigerung

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 08.11.2021 – 425 C 18720/20

Fundstellen:

ZMR 2022, 378

LSK 2022, 12003

Tenor

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 08.11.2021, Az. 425 C 18720/20, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Parteien streiten im Zusammenhang mit einem bestehenden Wohnraummietverhältnis über die Zustimmung des Beklagten zu einem Mieterwechsel (Austausch eines der Mitglieder einer Wohngemeinschaft) sowie über Schadensersatzansprüche wegen der bislang vermietetseits unterlassenen Erteilung einer solchen Zustimmung.

2

Mit schriftlichem Mietvertrag vom 24.07.2000 mietete der Kläger gemeinsam mit Herrn ... und Herrn ... die streitgegenständliche 2-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von ca. 100 m², gelegen im EG links des Anwesens ... „zum Zwecke der Benutzung als Wohnung für 3 Personen“ (Ziffer I des Mietvertrags, Anlage K 1) an.

3

Der Kläger und einer der Mitmieter waren seinerzeit Studenten, ein weiterer Mitmieter war bereits berufstätig. Die drei Personen lebten im Rahmen einer Wohngemeinschaft (WG) zusammen.

4

Die Miete beträgt derzeit 1.510,00 €; sie ist im mieterseitigen Innenverhältnis so aufgeteilt, dass jeder der drei Mieter einen Anteil von jeweils 504,00 € zu übernehmen hat.

5

Seit Beginn des Mietverhältnisses kam es zu einer Vielzahl von Wechseln unter den Mietern/Mitgliedern der WG. Insgesamt siebenmal wurde durch entsprechende Vertragsänderung ein Wechsel auf Mieterseite im Einvernehmen mit dem Vermieter vorgenommen.

6

Aktuell sind der Kläger und die Herren ... sowie ... Mieter.

7

Mit Schreiben vom 11.09. und 20.09.2020 forderte der Klägervertreter die Hausverwaltung des Beklagten auf, die Zustimmung zu einem weiteren Mieterwechsel zum 01.10.2020 dahingehend zu erteilen, dass Herr ... aus dem Mietverhältnis ausscheide und stattdessen Herr ... in das Mietverhältnis eintrete.

8

Eine entsprechende Zustimmung wurde indes nicht erteilt.

9

Herr ... ist bereits zum 01.10.2020 aus der Wohnung ausgezogen.

10

Die derzeitigen Mieter ... und ... sowie der potentielle künftige Mieter ... bevollmächtigten den Kläger zur Geltendmachung eines Anspruchs auf Mieterwechsel.

11

Die Mietzahlungen erfolgen vom Konto des Klägers, auf das die (jeweiligen) Mitmieter ihre intern vereinbarten Mietanteile einzahlen. Die derzeitigen Mitmieter traten ihre Ansprüche auf Geltendmachung von Schadensersatz wegen unberechtigt verweigerter Zustimmung zum Mieterwechsel an den Kläger ab.

12

Mit Schriftsatz vom 17.05.2021 erteilte die beklagte Partei (lediglich) die Zustimmung zu einer „Untervermietung“ an Herrn ... - dies zudem nur unter der Bedingung, dass der Kläger nachweise, dass er sich die Wohnung zusammen mit dem weiteren verbliebenen Mieter nicht mehr leisten könne. Ein derartiger Nachweis unterblieb klägerseits.

13

Der Kläger hat bereits vor dem Erstgericht die Auffassung vertreten, dass ein Anspruch auf Zustimmung zum Mieterwechsel schon deshalb bestehe, weil die Wohnung seit Beginn des Mietverhältnisses an eine Wohngemeinschaft vermietet und über Jahre hinweg ein Wechsel auf Mieterseite praktiziert worden sei. Hieraus ergebe sich ein „Wechselrecht“. Dem Kläger bzw. seinen Mitmietern sei durch die unberechtigterweise verweigerter Zustimmung eine anteilige Mietzahlung durch den neuen potentiellen Mieter ... in Höhe von 504,00 € monatlich entgangen.

14

Der Kläger hat daher vor dem Erstgericht zuletzt beantragt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, dem Mieterwechsel für die Mietwohnung ..., von Herrn ... (Kläger), Herrn ... und Herrn ... auf Herrn ..., Herrn ... und Herrn ... zuzustimmen.

1a. (Hilfsweise:) Der Beklagte wird verurteilt, der teilweisen Untervermietung der Mietwohnung ... von Herrn ... und Herrn ... an Herrn ... zuzustimmen.

2. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger Euro 3.528,00 nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Zustellung dieses Schriftsatzes zu zahlen.

3. Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger wegen der unberechtigt verweigerter Zustimmung zum Mieterwechsel, hilfsweise wegen der unberechtigt verweigerter Erlaubnis zur Untervermietung ab dem 01.05.2021 monatlich Euro 504,00 zu ersetzen.

15

Der Beklagte hat

Klageabweisung beantragt.

16

Er hat sich dabei namentlich auf den Standpunkt gestellt, dass ein Recht auf fortwährende Mieterwechsel nicht bestehe und sich auch nicht aus den in der Vergangenheit erfolgten Mieterwechseln herleiten lasse.

17

Ergänzend wird Bezug genommen auf den Tatbestand des angegriffenen erstgerichtlichen Endurteils vom 08.11.2021.

18

Das Amtsgericht München hat der Klage in ganz überwiegendem Umfang stattgeben und insoweit im Wesentlichen ausgeführt, dass dem Kläger und seinen Mitmietern ein Anspruch auf Zustimmung des Beklagten zum Austausch der Vertragsparteien dahingehend zustehe, dass der Mieter ... aus dem Mietvertrag ausscheide und Herr ... an dessen Stelle in den Mietvertrag eintrete.

19

Für das Erstgericht liege offen auf der Hand, dass der Mietvertrag von Beginn an mit einer Wohngemeinschaft (WG) abgeschlossen worden sei. Die drei damaligen Mieter seien gleichberechtigte Vertragsparteien gewesen, die die Wohnung zur gemeinsamen Nutzung angemietet hätten. Weshalb es gegen die Annahme einer WG sprechen solle, dass die Mieter gleichberechtigte Vertragsparteien seien, erschließe sich dem Erstgericht nicht.

20

Insoweit ist das Erstgericht wie folgt zu zitieren:

„Wird eine Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet, können einzelne Mitglieder der Wohngemeinschaft ausgewechselt werden, wenn dadurch die vertraglich festgelegte Gesamtzahl der Bewohner nicht überschritten wird und gegen den neuen Mieter keine sachlich begründeten Einwände bestehen (LG München I, WuM 1982, 189; siehe auch AG Neukölln, Urt. v. 02.03.2017 - 14 C 102/16, LG Karlsruhe, WuM 1997, 429-430; LG Berlin, WuM 2016, 553-555; LG Heidelberg, WuM 2001, 358).“

21

Sachlich begründete Einwände gegen den in den Vertrag aufzunehmenden neuen Mieter seien weder vorgetragen worden, noch sonst ersichtlich. Bereits aufgrund des ursprünglich geschlossenen Vertrags bestehe daher ein Anspruch auf „Auswechslung“ einer Mietpartei.

22

Aber selbst wenn man der teilweise vertretenen Rechtsauffassung folge, wonach sich ein Anspruch auf Zustimmung nicht allein aus dem Umstand ergebe, dass an eine Wohngemeinschaft vermietet wurde (vgl. Schmidt-Futterer/Flatow, 15. Aufl. 2021, BGB § 540 Rn. 19), bestehe jedenfalls in der vorliegenden Konstellation gleichwohl ein solcher Anspruch.

23

So sei das Vertragsverhältnis von den Parteien über Jahre so gelebt worden, dass ein laufender Austausch auf Mieterseite erfolgte. Spätestens durch diese „Übung“ sei jedenfalls ein Auswechseln der Mieter Vertragsinhalt geworden (BVerfG, Beschl. v. 28.01.1993 - 1 BvR 1750/92, ZMR 1993, 210). Auch hieraus ergebe sich der geltend gemachte Anspruch.

24

Das Erstgericht bejahte ferner einen Anspruch auf Ersatz des Schadens, der sich aus der verweigerten „Zustimmung zur Untervermietung“ (gemeint offenbar: Zustimmung zur Auswechslung eines Mitmieters, Anm. der Kammer) ergebe. Der Beklagte habe durch die Verweigerung der Zustimmung eine mietvertragliche Pflicht verletzt, sodass nach § 280 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Ersatz des sich hieraus ergebenden Schadens bestehe (Staudinger/V Emmerich, 2021, BGB § 553 Rn. 10a; BGH, Urt. v. 11.06.2014 - VIII ZR 349/13). Dabei könne es dahinstehen, ob der Schaden unmittelbar beim Kläger, bei einem oder beiden Mitmietern oder bei allen gemeinsam entstanden sei. Denn hier seien jedenfalls alle entsprechenden Ansprüche an den Kläger abgetreten worden. Der Schaden bestehe in der monatlich fehlenden Zahlung des Mietanteils durch den neu aufzunehmenden Mieter - also in Höhe der geltend

gemachten monatlichen 504,00 € - seit dem Zeitpunkt, zu dem die Zustimmung hätte erteilt werden müssen, also ab dem 01.10.2020. Der Kläger habe auch einen „Anspruch auf Feststellung der künftigen Zahlungspflicht, §§ 257, 258 ZPO“. Da die Zustimmung zum Wechsel der Vertragsparteien mit Rechtskraft des erstgerichtlichen Urteils gem. § 894 ZPO fingiert werde, ende die Schadensersatzpflicht indes mit dem Zeitpunkt der Rechtskraft. Der Anspruch sei daher hierauf zu beschränken und die Klage insoweit - in geringfügigem, sich auf die Kostenentscheidung nicht auswirkendem Umfang - abzuweisen.

25

Der Beklagte hat mit Schriftsatz vom 18.11.2021 gegen das ihm am 08.11.2021 zugestellte Urteil Berufung eingelegt. Die Berufungsbegründung vom 07.02.2022 ist am selben Tag - und damit fristgerecht innerhalb der bis 08.02.2022 verlängerten Berufungsbegründungsfrist - eingegangenem. Die Berufung greift das amtsgerichtliche Endurteil in vollem Umfang an.

26

Der Beklagte beantragt insoweit,

unter Aufhebung des Urteils des Amtsgerichts München vom 08.11.2021 (in den Ziffern 1-3 sowie 5 und 6 - unter Ziffer 4 ist die Teilklageabweisung tenoriert) die Klage insgesamt abzuweisen.

27

Der Beklagte ist der Auffassung, dass das Amtsgericht der Klage zu Unrecht stattgegeben habe. Das angefochtene Urteil sei rechtsfehlerhaft.

28

Soweit sich das Erstgericht auf eine ältere Entscheidung des Landgerichts München I (Urt. v. 24.06.1981 - 31 S 694/81, WuM 1982, 189) gestützt hat, könne dem nicht gefolgt werden. Vielmehr müsse mit dem LG Berlin (Urt. v. 18.08.2021 - 64 S 261/20) davon ausgegangen werden, dass es einem Vermieter auch dann nicht zumutbar sei, der Auswechslung einzelner Mieter zuzustimmen, wenn er bei Vertragsschluss wusste, dass die Mieter eine Wohngemeinschaft betreiben wollen und deshalb ein Interesse haben, bei Auszug einzelner Mieter neue Wohngemeinschafts-Mitglieder in die Wohnung aufzunehmen. Sofern der abgeschlossene Mietvertrag eine entsprechende Regelung nicht beinhalte, seien die Mieter lediglich auf das Recht zur anteiligen Untervermietung beschränkt. Ansonsten würde der Vermieter Gefahr laufen, nach und nach alle ursprünglichen Mieter aus der Haftung entlassen zu müssen. Dann aber verliere der Vermieter „jegliche Verfügungsgewalt über die Wohnung“. Er müsse jeglichem Mieterwechsel zustimmen und würde dergestalt auf unabsehbare Zeit an den Mietvertrag gebunden bleiben. Die jeweiligen WG-Mitglieder könnten den Mietvertrag „an immer neue Generationen von WG-Bewohnern übertragen, ohne dass der Vermieter den Mietvertrag irgendwann kündigen oder davon ausgehen könnte, dass das Mietverhältnis jemals beendet werde“. Ein solcher Vertragsverlauf deute sich hier bereits an, weil von den ursprünglichen drei Mietern nur noch der Kläger in der Wohnung verblieben sei, während die beiden anderen Mieter „mehrfach ausgetauscht“ worden seien. Die ursprüngliche Konstellation der „Studenten-WG“ werde dahingehend „ausgenutzt“, dass die zu einem günstigen Mietpreis angemietete Wohnung „intern durch immer neu wechselnde Mieter weitergegeben“ werde. Der Vermieter könne sich damit seine Mieter nicht mehr aussuchen, sondern müsse akzeptieren, dass die Mieter entscheiden, wer in das Mietverhältnis eintritt und wer nicht. Die Berufung formuliert insoweit ausdrücklich wie folgt: „Dies kommt einer Enteignung gleich und kann daher nicht rechtmäßig sein.“

29

Die Rechte der WG-Mitglieder würden ausreichend gewahrt, wenn ihnen das Recht gewährt werde, einzelne Räume unterzuvermieten. Einer solchen Untervermietung (an Herrn ...) habe der Beklagte anlässlich des Rechtsstreits aber durchaus zugestimmt, obschon er hierzu zu keiner Zeit aufgefordert worden sei. Der Beklagte sei daher auch seiner „Schadensminderungspflicht“ nachgekommen. Er sei vor diesem Hintergrund zudem zu Unrecht zur Zahlung eines entgangenen Untermietzinses verurteilt worden.

30

Nach alledem müsse seiner Berufung Erfolg beschieden sein.

31

Der Beklagte beantragt daher in zweiter Instanz:

Das Urteil des Amtsgerichts München (AZ: 425 C 18720/20) vom 08.11.2021 wird in Ziffern 1., 2., 3., 5. und 6. aufgehoben und die Klage insgesamt abgewiesen.

32

Die Klagepartei hat mit Schriftsatz vom 24.11.2021 beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.

II.

33

Die Berufung hat keine Aussicht auf Erfolg. Weder weist der Rechtsstreit grundsätzliche Bedeutung auf, noch erscheint eine Entscheidung des Berufungsgerichts aufgrund mündlicher Verhandlung zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.

34

Das Endurteil des Amtsgerichts München vom 08.11.2021 begegnet aus Sicht der Kammer keinen rechtlichen Bedenken. Der Prüfungsumfang des Berufungsgerichts bemisst sich nach § 529 ZPO. Hiernach sind die vom Gericht der ersten Instanz festgestellten Tatsachen zugrunde zu legen. Berücksichtigungsfähige neue Tatsachen im Sinne des § 529 Abs. 1 Nr. 2 ZPO wurden nicht dargelegt. Eine Rechtsverletzung im angefochtenen Urteil ist nicht erkennbar. Dabei kann zunächst auch auf das nachvollziehbar und zutreffend begründete Urteil des Amtsgerichts verwiesen werden.

35

Das Amtsgericht hat der Klage zu Recht nahezu vollumfänglich stattgegeben.

36

Die hiergegen gerichteten Angriffe der Berufung verfangen nicht.

37

Die Berufung wird daher zurückzuweisen sein.

Hierzu im Einzelnen:

38

1. Soweit das Erstgericht den Beklagten bezüglich des verfahrensgegenständlichen Mietverhältnisses antragsgemäß verurteilt hat, dem begehrten Mieterwechsel zuzustimmen, ist dem aus Sicht der Kammer vollumfänglich zuzustimmen.

39

a) Zwar ergibt sich ein solcher Anspruch nicht unmittelbar aus dem Mietvertrag vom 24.07.2000. Denn der Vertrag beinhaltet in der Tat keine ausdrückliche Regelung bezüglich eines Mieterwechsels. Insoweit ist der Berufung also durchaus im Ansatz beizupflichten. Soweit die Berufung weiter meint, dass in Ermangelung einer expliziten Vereinbarung im Mietvertrag kein mieterseitiger Zustimmungsanspruch zur Auswechslung des bisherigen Mitmieters ... gegen Herrn ... bestehe, kann dem jedoch nicht gefolgt werden.

40

Sofern sich die Berufung dabei auf eine - nicht rechtskräftige - Entscheidung der 64. Kammer des LG Berlin (Urt. v. 18.08.2021 - 64 S 261/20, BeckRS 2021, 28947 m. zust. Anm. Drasdo, NJW-Spezial 2021, 706) beruft, schließt sich die Kammer diesem Standpunkt ausdrücklich nicht an.

41

b) Nach Überzeugung der Kammer gilt vielmehr grundsätzlich das Folgende:

42

Schließt der Vermieter im Mietvertrag mit Mitgliedern einer Wohngemeinschaft (WG) ein Wechselrecht der WG-Mitglieder nicht ausdrücklich aus, haben die bisherigen Mieter gegenüber dem Vermieter grundsätzlich einen Anspruch auf Zustimmung zur Entlassung eines ausscheidenden Mitglieds und Aufnahme eines neuen Mitglieds - als Mieter - in den Mietvertrag. Dies gilt nicht nur bei studentischen Wohngemeinschaften, sondern grundsätzlich auch bei entsprechenden Zusammenschlüssen von Menschen im Rahmen einer Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft, ohne dass diese eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft bilden und dabei anderen Tätigkeiten nachgehen oder unterschiedliche Berufe ausüben.

43

Der Vermieter hat jedoch grundsätzlich das Recht, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in der Person des potentiellen Mieters (z.B. bei unzureichender finanzieller Leistungsfähigkeit) die Entlassung eines ausscheidenden Mitglieds einer WG aus dem Mietvertrag und die Aufnahme eines neuen Mieters an dessen Stelle in den Vertrag (Auswechslung eines Mieters) abzulehnen (siehe hierzu neben den erstgerichtlich zitierten Entscheidungen namentlich BVerfG, Beschl. v. 28.01.1993 - 1 BvR 1750/92, BeckRS 1993, 1461; LG Berlin, Urt. v. 24.05.2019 - 66/19, juris; LG Berlin, Urt. v. 23.03.2016 - 65 S 314/15, WuM 2016, 553; LG Berlin, Urt. v. 09.01.2017 - 18 S 112/16, GE 2017, 421; LG Karlsruhe, Urt. v. 10.05.1991 - 9 S 588/90, BeckRS 2013, 12287; LG Karlsruhe, Urt. v. 14.08.1992 - 9 S 102/92, BeckRS 1992, 6920; LG Göttingen, Urt. v. 11.11.1992 - 5 S 123/92, NJW-RR 1993, 783).

44

Dies ergibt sich richtigerweise aus § 553 Abs. 1 S. 2 BGB analog.

45

c) Diese Überzeugung der Kammer hat ihre rechtliche Grundlage in einer Auslegung des verfahrensgegenständlichen Mietvertrags, §§ 133, 157 BGB.

46

Es bestand und besteht daher vorliegend eine vertragliche Nebenpflicht des Beklagten, der klägerseits (konkret) begehrten Auswechslung eines der Mieter zuzustimmen, § 241 Abs. 2 BGB.

47

Wird - wie hier - bewusst an eine Wohngemeinschaft (WG) vermietet, die naturgemäß von Beginn an auf eine gewisse Fluktuation angelegt ist, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass es dem Vermieter nicht, jedenfalls aber nur in geringem Maße, auf die konkrete Zusammensetzung der WG ankommt. Dies wird insbesondere - aber nicht ausschließlich - bei studentischen WGs anzunehmen sein (vgl. namentlich BeckOK MietR/Specht, Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht, 25. Ed. 01.08.2021, BGB § 535 Rn. 137.1.).

48

Anders als bei der Vermietung an eine Einzelperson oder an eine nichteheliche Lebensgemeinschaft ist (insbesondere) bei einem Mietvertrag mit einer studentischen Wohngemeinschaft für den Vermieter nämlich bereits bei Vertragsschluss offensichtlich, dass die einzelnen Mieter - in der Regel junge Erwachsene in einer vergleichbaren Lebenssituation (OLG Hamm, Urt. v. 22.01.2016 - 11 U 67/15, NZM 2016, 310) - nur über einen gewissen Zeitraum und jeweils unterschiedlich an der Wohnung interessiert sein werden, da mit einem Ortswechsel verbundene Studienplatzwechsel oder der Eintritt in das Berufsleben und dadurch bedingte Veränderungen der Lebensverhältnisse anstehen können. Der Vermieter kennt also bei Abschluss des Mietvertrags das Interesse seiner Vertragspartner, die Zahl der Mieter in der Wohnung gleich zu halten, damit der Mietzins gemeinsam aufgebracht und eine zu große wirtschaftliche Belastung des einzelnen Gemeinschaftsmitglieds vermieden wird (zutr. BeckOK MietR/Specht, a.a.O.; LG Karlsruhe, a.a.O.). Bei dieser Ausgangskonstellation besteht von Anfang an ausreichende Klarheit, dass die Gemeinschaft - in der ursprünglichen Zusammensetzung - nicht auf Dauer angelegt ist. Dieser Wertung folgt auch die höchstrichterliche Rechtsprechung (BVerfG, a.a.O.; BGH, Urt. v. 15.07.2009 - VIII ZR 307/08, GE 2009, 1309 f.).

49

Es ist vor diesem Hintergrund gerechtfertigt, aus dem Vertragszweck - sofern aus diesem die Gestaltung der Bewohnerschaft als WG erkennbar ist - einen Anspruch der WG auf Zustimmung zum Mieterwechsel abzuleiten (BVerfG, a.a.O.; LG Berlin, Urt. v. 24.05.2019 - 66 S 66/19, a.a.O.; LG München I, Urt. v. 24.06.1981 - 31 S 694/81, WuM 1982, 189; LG Hamburg, Urt. v. 20.10.1983 - 7 S 148/83, WuM 1985, 82; MüKoBGB/Häublein, 8. Aufl. 2020, § 535 Rn. 61; ausführlich Bühler NJOZ 2019, 529 [534 f.]).

50

So verhält es sich hier.

51

Nach Ziffer I des Mietvertrags wurde das Mietobjekt ausdrücklich zum Zwecke der Benutzung als Wohnung für drei Personen vermietet. Der Kläger und einer der ursprünglichen Mitmieter waren seinerzeit Studenten,

ein weiterer anfänglicher Mitmieter bereits berufstätig. Dass mithin nicht alle drei Mieter Studenten waren, ist aus Sicht der Kammer unerheblich.

52

Denn zum einen ändert dies nichts an der (ursprünglichen) Einordnung als im Schwerpunkt studentisch geprägte Wohngemeinschaft; die Berufung spricht daher zu Recht selbst von einer „Studenten-WG“.

53

Zum anderen gelten die vorstehend aufgezeigten Grundsätze, wie dargelegt, ohnehin nicht ausschließlich für studentische WGs.

54

Die mit dem Wesen einer WG grundsätzlich einhergehende Flexibilität und Fluktuation hinsichtlich der konkreten Zusammensetzung der Mieterschaft realisierte sich vorliegend auch unstreitig in den Jahren seit Bestehen des Mietvertrags wiederholt und wurde zwischen den Parteien dergestalt auch „gelebt“. So kam es seit 2000 - jeweils im Einvernehmen mit der Vermieterpartei - zu immerhin sieben Wechseln auf Mieterseite.

55

d) Soweit teilweise sogar vertreten wird, dass das billigende Verhalten des Vermieters bei Vertragsschluss so weit ausgelegt werden könne, dass ein konkludentes, in die Zukunft gerichtetes Einverständnis zum Mitbewohnerwechsel erklärt werde (s. MüKoBGB/Häublein, 8. Aufl. 2020, § 535 Rn. 61) und ein Mitbewohnerwechsel dem Vermieter daher lediglich nach § 241 Abs. 2 BGB angezeigt werden müsse (s. MüKoBGB/Häublein, a.a.O.), kann dem in den Augen der Kammer jedoch nur schwerlich zugestimmt werden. Denn dies würde einen gravierenden, wohl nicht mehr hinzunehmenden Eingriff in das Bestimmungsrecht des Vermieters über die Wohnung und seine Privatautonomie darstellen (vgl. Weißberg/Timmel, JA 2021, 975 [977]).

56

Diese Frage bedarf hier jedoch keiner näheren Betrachtung, zumal der Kläger ausdrücklich um eine Zustimmung zum Mieterwechsel ersucht und der Beklagte dieses Ansinnen zurückgewiesen hat.

57

e) Festzuhalten ist damit, dass die Klagepartei hier grundsätzlich einen aus der Auslegung des streitgegenständlichen Mietvertrags (§§ 133, 157 BGB) resultierenden Anspruch auf Zustimmung zur Auswechslung eines Mitmieters hatte.

58

f) Diesem Anspruch konnte sich der Beklagte insbesondere nicht dadurch entziehen, dass er eine - anfänglich ohnehin nur von einer Bedingung abhängig gemachte - Untervermietungserlaubnis erteilte.

59

Denn die (bloße) Zustimmung zu einer Untervermietung kann keineswegs mit der Zustimmung zur Auswechslung eines Mieters gleichgesetzt werden.

60

Dies ist schon deshalb evident, weil eine Untervermietungserlaubnis oder -genehmigung bedeutet, dass keiner der bisherigen Mitmieter aus dem Mietverhältnis mit dem Vermieter (im Außenverhältnis) entlassen wird. Dies aber würde insbesondere bedeuten, dass jedes Mitglied (namentlich) einer studentischen WG auf unbestimmte Zeit an den Mietvertrag gebunden wäre. Einer sachgerechten Risikoverteilung im Verhältnis zwischen Mieter- und Vermieterseite entspräche dies - jedenfalls im Kontext der Nutzung einer Wohnung durch eine WG - indes nicht.

61

g) Den Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel kann der Vermieter gem. § 553 Abs. 1 S. 2 BGB analog regelmäßig nur dann verweigern, wenn in der Person des Nachmieters ein wichtiger Grund vorliegt (s. Weißberg/Timmel, a.a.O. [978]).

62

Unstreitig war dies hier aber nicht der Fall, insbesondere bestanden und bestehen an der finanziellen Leistungsfähigkeit des potentiellen Mitmieters ... keine Zweifel.

63

h) Auch die weiteren Argumente der Berufung verfangen hier nicht:

64

(1) Soweit die Berufung anführt, dass der Beklagte Gefahr laufe, nach und nach alle ursprünglichen Mieter aus der Haftung entlassen zu müssen, ist auszuführen, dass eine gewisse Fluktuation der Mieterschaft - aufgrund der Vermietung an eine (studentisch geprägte) WG - hier von Anfang an vertragsimmanent war.

65

Dies musste dem Vermieter auch per se klar sein.

66

Das Argument der Schutzbedürftigkeit des Vermieters greift hier aber auch deshalb nicht, weil der Vermieter in jedem einzelnen Fall nach § 553 Abs. 1 S. 2 BGB analog namentlich prüfen kann und darf, ob der ggf. neu in das Mietverhältnis eintretende Mieter ausreichend solvent ist. Ist dies nicht der Fall, kann der Vermieter die Entlassung des bisherigen, aus der WG ausscheidenden Mitmieters verweigern.

67

Das Problem der Entlassung eines Mieters aus der „Haftung“ ist daher in einem Maße relativiert, dass auch den Vermieterinteressen vollumfänglich Genüge getan ist.

68

Es ist mithin auch nicht zutreffend, dass der Vermieter „jeglichem Mieterwechsel“ zustimmen müsste.

69

(2) Nicht nachvollziehbar ist der Einwand der Berufung, wonach der Vermieter auf „unabsehbare Zeit“ an den Mietvertrag gebunden bleibe.

70

Denn diese „Gefahr“ geht mit dem Abschluss eines jeden Wohnraummietverhältnisses auf unbestimmte Zeit grundsätzlich einher. Vom Vertrag kann sich ein Vermieter eben nach der gesetzlichen Konzeption einseitig regelmäßig nur dann lösen, wenn ihm ein Recht zur Kündigung an die Hand gegeben ist, etwa im Falle von Vertragsverletzungen seitens des Mieters oder bei berechtigtem Eigenbedarf des Vermieters.

71

(3) Auch die von der Berufung thematisierte Problematik einer „Weitergabe“ der „zu einem günstigen Mietpreis ursprünglich angemietete[n] Wohnung“ erschließt sich der Kammer nicht. Denn dem Vermieter ist grundsätzlich unbenommen, von den gesetzlichen Möglichkeiten einer Mieterhöhung (z.B. nach §§ 558 ff., 559 ff. BGB) Gebrauch zu machen.

72

(4) Dass der Vermieter nicht mehr völlig frei darin sei, sich seine Mieter auszusuchen, trifft zwar grundsätzlich zu. Diese - zumindest faktische - Beschränkung der Vertragsfreiheit wird aber einerseits von dem Recht, nach § 553 Abs. 1 S. 2 BGB analog einen „ungeeigneten“ Mieter abzulehnen, abgemildert. Im Übrigen ist es einem Vermieter freilich unbenommen, entweder die Vermietung an eine WG von vornherein abzulehnen, oder aber im Mietvertrag ausdrücklich solche (rechtskonformen) Regelungen zu verankern, die seine Rechtsposition in Bezug auf die Auswechslung von Mietern stärken können.

73

(5) Soweit die Berufung meint, sogar von einer „Enteignung“ sprechen zu können, bedarf dieser - zumal mit Blick auf Art. 14 Abs. 3 GG - verfassungsrechtlich schief anmutende Vergleich keiner näheren Betrachtung.

74

Nach alledem ist der Beklagte zu Recht vom Erstgericht zur begehrten Zustimmung verurteilt worden.

75

2. Soweit das Erstgericht den Beklagten ferner antragsgemäß zur Zahlung von Schadensersatz verurteilt hat, ist dem aus Sicht der Kammer ebenfalls ohne Einschränkung zuzustimmen.

76

Mit Urteil vom 08.12.2021 - 14 S 8944/21 (zur Veröffentlichung in ZMR 2022 vorgesehen) hat die Kammer entschieden, dass dem Mieter Schadensersatzansprüche zustehen, wenn der Vermieter

unberechtigterweise die Zustimmung zur teilweisen Untervermietung nach § 553 Abs. 1 S. 1 BGB verweigert und der Mieter daraufhin die begehrte Untervermietung unterlässt. Der Vermieter hat dann für den entstandenen Mietausfallschaden einzustehen. Der Mieter kann in einem solchen Fall regelmäßig Schadensersatz gem. § 280 Abs. 1 BGB in Höhe der entgangenen Untermiete verlangen. Ersparte Kosten muss er dabei abziehen (vgl. hierzu auch BGH NZM 2014, 631; Meyer-Abich, NZM 2020, 19, 24; Schmid/Harz/Riecke, Mietrecht, 6. Aufl., § 553 BGB Rn. 44).

77

Diese Rechtsprechung der Kammer ist ohne Weiteres auf die vorliegende Konstellation übertragbar.

78

Dabei verkennt die Kammer freilich nicht, dass es im hiesigen Fall um die Zustimmung zur Auswechslung eines Mitmieters geht und nicht um die Zustimmung zur (teilweisen) Untervermietung.

79

Die Kammer sieht ferner, dass der Beklagte hier auch grundsätzlich bereit war und ist, seine Zustimmung zu einer Untervermietung zu erteilen. Dies ändert jedoch nichts daran, dass der Beklagte die klägerseits begehrte - und von ihm auch geschuldete - Zustimmung zur Auswechslung eines Mitmieters pflichtwidrig verweigert hat.

80

Gemäß § 280 Abs. 1 S. 2 BGB wird ein diesbezügliches Verschulden des Beklagten vermutet. Der Beklagte konnte diese Vermutung hier nicht widerlegen. Er unterlag vielmehr augenscheinlich einer rechtlichen Fehleinschätzung. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH fordert der Geltungsanspruch des Rechts, dass der Verpflichtete grundsätzlich das Risiko eines Irrtums über die Rechtslage selbst trägt (BGH NJW 2006, 3271 Rn. 19). Daher stellt die höchstrichterliche Rechtsprechung in diesen Fällen an das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums seit jeher strenge Anforderungen (grunds. BGH NJW 1951, 398). Nach diesen Maßstäben hat der Beklagte die gegen ihn sprechende Verschuldensvermutung nicht zu widerlegen vermocht. Vielmehr hätte er bei gebotener, sorgfältiger Prüfung der Rechtslage schon im Hinblick auf die insoweit einschlägige - und wohl als herrschend zu bezeichnende - Rechtsprechung zur Mieterauswechslung bei Vermietung an eine WG in jedem Fall mit der Möglichkeit rechnen müssen, dass der Kläger die verfahrensgegenständliche Zustimmung beanspruchen durfte und er, der Beklagte, eine solche hätte erteilen müssen.

81

Dem Kläger steht somit grundsätzlich - aus eigenem oder abgetretenem Recht - ein Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten in Höhe der monatlich entgangenen anteiligen Mietzahlungen des potentiellen neuen Mieters zu, hier also in Höhe von 504,00 € pro Monat.

82

Abzugspositionen, namentlich in Form ersparter Aufwendungen, sind nicht ersichtlich. Auch die Verurteilung zur Zahlung von Schadensersatz ist daher weder dem Grunde noch der Höhe nach zu beanstanden.

83

Nach alledem wird der Berufung insgesamt kein Erfolg beschieden sein.

III.

84

Es wird Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses gegeben.

85

Es wird angeregt, die Berufung zurückzunehmen.

86

Für diesen Fall reduzieren sich die Gebühren für das Berufungsverfahren von 4,0 auf 2,0.