LG München I, Endurteil v. 02.08.2023 – 14 S 3149/23

Titel:

Wohnraumiete: Untervermietung – Mietausfallhaftung des Vermieters bei unberechtigter Verweigerung der Zustimmung zur Untervermietung

Normenkette:

BGB § 241 Abs. 1 BGB, § 252, § 280 Abs. 1 S. 1, S. 2, § 553 Abs. 1 S. 1, S. 2, § 563 Abs. 1, Abs. 2, § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3

Leitsätze:

1. Eine Kündigung wegen einer Verwertung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) durch Modernisierung mit dem Ziel der besseren wirtschaftlichen Nutzung, auch wenn dabei durch einen neuen Zuschnitt einzelne Wohnungen wegfallen oder neu entstehen, ist nur wirksam (§ 573 Abs. 3 BGB), wenn zunächst der Umfang der Maßnahme hinreichend genau beschrieben wird, sodass der Mieter beurteilen kann, ob wegen des Umfangs der Maßnahmen eine Beendigung des Mietverhältnisses erforderlich ist. Außerdem muss das Kündigungsschreiben Angaben zur Angemessenheit und zum Nachteil enthalten. (Rn. 26 – 28) (redaktioneller Leitsatz)

2. Für die Beurteilung der Frage, ob das berechtigte Interesse des Mieters auf Erteilung einer Untermieterlaubnis nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist, kommt es auch bei einer gesetzlich angeordneten Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 563 Abs. 1, Abs. 2 BGB auf den Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Mietvertrags an, da der Eintretende ohne sein Zutun in vollem Umfang in die Rechtsstellung des ursprünglichen Mieters eintritt (Anschluss an BGHZ 217, 263 = BeckRS 2018, 1659). (Rn. 41 und 42) (redaktioneller Leitsatz)

3. Verweigert der Vermieter zu Unrecht die Zustimmung zur Untervermietung und unterlässt der Mieter diese daraufhin, hat der Vermieter für den entstandenen Mietausfallschaden in voller Höhe einzustehen. Der Mieter kann dann Schadensersatz gem. § 280 Abs. 1 BGB in Höhe der entgangenen Untermiete abzüglich ersparter Kosten verlangen. (Rn. 54) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnraummiete, Kündigung, Modernisierung, Untervermietung, Untermieterlaubnis, berechtigtes Interesse des Mieters, maßgeblicher Zeitpunkt, Abschluss des ursprünglichen Mietvertrags, Verweigerung des Vermieters, Mietausfallschaden

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 10.02.2023 – 421 C 14881/22

Fundstellen:

ZMR 2023, 988

LSK 2023, 35563

Tenor

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 10.02.2023, Az. 421 C 14881/22, wird zurückgewiesen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 5.400,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1
Die Revision wird nicht zugelassen, die Wertgrenze des § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO ist nicht erreicht, die Nichtzulassungsbeschwerde damit nicht zulässig. Ebenso liegt kein Fall des § 313a Abs. 4 ZPO vor.

2
Die Klagepartei begehrt als Mieterin von der Beklagten als Vermieterin Schadensersatz nach verweigerter Untervermietungserlaubnis.

3
Mit Mietvertrag vom 11.04.1975 (Anlage B1) und Nachtrag vom 19.12.1998 (Anlage B1) vermietete die Beklagte die Wohnung ... bestehend aus 4 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad/WC und 1. Kammer, Nutzfläche ca. 195,43 m², an den am ....2021 verstorbenen Mieter ... Mit dem Tod des Herrn ... trat die Klägerin auf Mieterseite in das Mietverhältnis mit der Beklagten ein.

4
Die Klägerin bewohnte das Mietobjekt seit 1997 zusammen mit Herrn …. Seit dessen Tod lebt sie dort alleine.

5
Die monatliche Bruttomiete betrug zuletzt 1.950,00 €.

6
Mit Schreiben vom 24.01.2022 (Anlage K4) bezog sich die Beklagte zunächst auf ein mit der Klägerin im September 2021 geführtes Gespräch, in welchem geplante Umbaumaßnahmen hinsichtlich der Wohnung sowie der weitere Verbleib der Klägerin in der Wohnung erörtert worden seien. Sodann kündigte die Beklagte in diesem Schreiben das Mietverhältnis mit der Klägerin ordentlich zum 31.12.2022 und begründete die Kündigung unter anderem wie folgt:

„(…) Der Form halber muss ich Ihnen ordnungsgemäß kündigen, was ich hiermit tue. Die Kündigung stütze ich auf §§ 573 Abs. 1, 2 Nr. 3 BGB. Aufgrund des äußerst knappen Wohnraums in M. und des noch knapperen, auch von sozial schwachen Familien bezahlbaren Wohnraums wird die ca. 198 qm große Wohnung von mir in zwei separate Wohnungen aufgeteilt werden, was einerseits einer „anderweitigen Verwertung gemäß § 573 II Nr. 3 BGB entspricht, andererseits meinen sozialen Projekten geschuldet ist.“

7
Mit Schreiben der Klägerin vom 26.04.2022 (Anlage K2) verlangte diese von der Beklagten die Zustimmung zur Untervermietung des als großes Schlafzimmer links am Ende des Flures bezeichneten Zimmers unter Mitbenutzung der weiteren Räume an Herrn ... geboren ... Beruf: Angestellter bei K.-T., derzeit wohnhaft … zu einem monatlichen Bruttomietzins in Höhe von 1.350,00 € ab 01.06.2022. Ihr Zustimmungsverlangen wurde damit begründet, dass die Klägerin aufgrund der veränderten Lebensumstände finanziell auf eine teilweise Untervermietung angewiesen sei, denn aufgrund des Todes des Herrn ... würden ihr nicht mehr dieselben finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.

8
Mit Schreiben vom 02.05.2022 (Anlage K3) verweigerte die Beklagte die Erlaubnis zur Untervermietung und verwies darauf, dass das Mietverhältnis aufgrund der Kündigung vom 24.01.2022 zum 31.12.2022 beendet werde.

9
Die Klägerin hatte erstinstanzlich vorgetragen, ihr stehe der Anspruch auf Ersatz des entgangenen Untermietzinses für die Monate Juni, Juli, August und September 2022 in Höhe von insgesamt 5.400,00 € zu, monatlich seien der Klägerin jeweils 1.350,00 € entgangen. Es sei nach Vertragsschluss ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung entstanden und die Beklagte hätte rechtswidrig ihre Zustimmung zur formell ordnungsgemäß beantragten Untervermietung verweigert. Zudem, so die Klägerin, habe die Kündigung vom 24.01.2022 das Mietverhältnis nicht wirksam zum 31.12.2022 beendet. Im Übrigen würde der Umstand, dass das Mietverhältnis zum Jahresende gekündigt sei, einer zeitweisen Untervermietung nicht entgegenstehen.

10
Demgegenüber war die Beklagte bereits in erster Instanz der Auffassung, es habe im September 2021 ein Gespräch zwischen ihr und der Klägerin gegeben, in welchem sie, die Beklagte, eröffnet habe, dass die

Klägerin nicht dauerhaft in der Wohnung bleiben könne, da die Beklagte dort zwingende Umbaumaßnahmen durchführen müsse. Auf Bitten der Klägerin hätte die Beklagte ihr gestattet, vorübergehend (bis Jahresende 2021) in der Wohnung zu verbleiben.

11
Zudem ist die Beklagte der Auffassung, dass die am 24.01.2022 ausgesprochene Kündigung das Mietverhältnis wirksam zum 31.12.2022 beendet habe und sie daher aufgrund der zeitnahen Beendigung zu Recht die Erlaubnis zur Untervermietung habe versagen dürfen. Eine Unzumutbarkeit ergebe sich weiter daraus, dass der Untermietzins bei 1.350,00 € gelegen hätte, wobei die Klägerin selbst lediglich einen vergünstigten Mietzins in Höhe von 1.950,00 € bezahlt habe. Außerdem seien die finanziellen Verhältnisse der Klägerin bereits im Zeitpunkt des Eintritts in das Mietverhältnis schlecht gewesen, so dass die Voraussetzungen des § 553 Abs. 1 BGB nicht vorliegen würden, wonach das berechtigte Interesse nach Abschluss des Mietverhältnisses entstanden sein müsste. Weiter, so die Beklagte, verstoße das Verhalten der Klägerin gegen Treu und Glauben, da sie eine sozialverträgliche Verwertung der Immobilie verhindere.

12
Nach Schluss der erstinstanzlichen mündlichen Verhandlung vom 18.01.2023 und zwei Tage vor dem darin auf den 10.02.2023 bestimmten Verkündungstermin ging bei Gericht am 08.02.2023 ein nicht nachgelassener Schriftsatz der Beklagten ein.

13
Mit Endurteil vom 10.02.2023 hat das Amtsgericht die Beklagte antragsgemäß zur Zahlung der geltend gemachten Forderung verurteilt. Das Amtsgericht sah die Voraussetzungen einer Zustimmung zur Untervermietung als gegeben und damit einhergehend die Verweigerung der Zustimmung der Untervermietung als Pflichtverletzung im Sinne des § 241 Abs. 2, 553 Abs. 1 S. 1 BGB an. Eine Wiedereröffnung in Bezug auf den nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 08.02.2023 lehnte das Amtsgericht ab.

14
Gegen dieses Urteil wendet sich die Beklagte mit ihrer Berufung vom 10.03.2023, begründet mit Schriftsatz vom 10.05.2023. Sie vertritt darin insbesondere die Ansicht, das Amtsgericht habe die Vorschriften der §§ 553, 280 Abs. 1, 249, 252 BGB unrichtig angewendet. Die Beklagte habe sich zu Recht auf eine Verweigerung der Zustimmung berufen können (zu den Einzelheiten wird auf den Schriftsatz vom 10.05.2023 Bezug genommen).

15
Die Beklagte beantragt im Berufungsverfahren:

1. Unter Aufhebung des angefochtenen Endurteils des Amtsgerichts München vom 10.02.2023, Az. 421 C 14881/22, wird die Klage abgewiesen.

2. Hilfsweise wird beantragt, (für den Fall des Unterliegens) die Revision zuzulassen.

16
Die Klägerin beantragt,

Die Berufung wird zurückgewiesen.

II.

17
Die zulässige Berufung der Beklagten hat in der Sache keinen Erfolg.

18
Das Amtsgericht hat vielmehr der Klage auf Schadensersatz nach verweigerter Untervermietungserlaubnis rechtsfehlerfrei stattgegeben.

19
Der Prüfungsumfang des Berufungsgerichts bemisst sich nach § 529 ZPO. Demnach sind die vom Gericht der ersten Instanz festgestellten Tatsachen zugrundezulegen. Zweifel an den Feststellungen des Amtsgerichts, welche eine eigene Beweisaufnahme nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO erforderlich gemacht hätten, bestehen nicht.

20
Insoweit ist zunächst auf die überzeugenden Entscheidungsgründe des angefochtenen erstgerichtlichen Endurteils Bezug zu nehmen.

21
Zusammenfassend und ergänzend ist lediglich noch auszuführen:

22
1. Nicht zu beanstanden ist zunächst, dass das Amtsgericht von einem unbeendeten Mietverhältnis ausgegangen ist. Dass die Klägerin, die seit ihrer Kindheit in der streitgegenständlichen Wohnung lebt, mit dem Tod des Herrn ... am ....2021 in das Mietverhältnis eingetreten ist, ist unstrittig.

23
a) Dass das Mietverhältnis nicht durch die von der Beklagten behauptete Vereinbarung im September 2021 beendet wurde, hat das Amtsgericht zutreffend angenommen. Die Kammer folgt ausdrücklich der Ansicht des Amtsgerichts, dass keine hinreichenden Anhaltspunkte für einen wirksamen Mietaufhebungsvertrag zum Jahresende 2021 vorliegen. Bereits die diesbezüglichen Ausführungen in der Klageerwiderung sind nicht geeignet, einen entsprechenden Rechtsbindungswillen der Parteien darzulegen. Wenn die Beklagte schriftsätzlich vortragen lässt, es habe ein Gespräch stattgefunden, in welchem die Beklagte der Klägerin eröffnet habe, dass diese dauerhaft nicht in der Wohnung bleiben könne, da zwingend notwendige Umbau- und Sanierungsmaßnahmen stattfinden müssten und die Wohnung geteilt werden solle, so folgt daraus ebenso wenig ein erkennbarer Rechtsbindungswille der Klägerin zum Abschluss eines Aufhebungsvertrags wie aus den Angaben der Beklagten, der Klägerin sei weiterhin gestattet gewesen, den bisherigen Niedrigmietpreis weiterzubezahlen. Anhaltspunkte für eine vertragliche Vereinbarung dieser Art sind nicht ersichtlich, denn die Klägerin hatte ja ein unbeendetes Mietverhältnis, in dessen Rahmen sie genau diesen Mietzins zahlen musste. Warum sie sich ohne irgendeine Gegenleistung (bspw. in Form einer Umzugsbeihilfe) auf eine für sie derart ungünstige Abrede hätte einlassen sollen, ist nicht ansatzweise erkennbar. Über diese angebliche Vereinbarung Beweis zu erheben, hätte einen unzulässigen Ausforschungsbeweis bedeutet. Ein Verfahrensfehler ist somit nicht anzunehmen.

24
Dahinstehen kann daher letztlich, ob vorliegend ein Fall des § 545 BGB vorliegt, denn die Klägerin hatte unstreitig über den 31.12.2021 hinaus den Gebrauch der Mietsache fortgesetzt, während die Beklagte erst zum 24.01.2022 eine Kündigung ausgesprochen hat, somit nicht binnen der Frist des § 545 S. 1, S. 2 Nr. 2 BGB.

25
b) Völlig zu Recht ist das Amtsgericht weiter zu dem Ergebnis gelangt, dass die ordentliche Kündigung vom 24.01.2022 das Mietverhältnis nicht beendet hat. Diese Kündigung ist bereits offensichtlich formell unwirksam.

26
Zunächst handelt es sich bei der Absicht der Beklagten, die Wohnung in zwei kleinere Wohnungen umzugestalten um eine Verwertung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Denn eine Verwertung erfolgt auch durch Modernisierung mit dem Ziel der besseren wirtschaftlichen Nutzung, etwa wenn dabei durch einen neuen Zuschnitt einzelne Wohnungen wegfallen (BeckOGK/Geib, 01.07.2023, BGB § 573 Rn. 106).

27
Allerdings hat die Beklagte die Kündigungsvoraussetzungen nicht beachtet. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers soll durch § 573 Abs. 3 BGB erreicht werden, dass der Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition erlangt, und so in die Lage versetzt wird, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Außerdem soll die Vorschrift den Vermieter zwingen, sich selbst über die Rechtslage und die Aussichten der Kündigung klar zu werden (Schmidt-Futterer/Blank/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 573 Rn. 249; BVerfG, Beschluss vom 28.01.1992 – 1 BvR 1319/91, NJW 1992, 1379).

28
Bei einer geplanten Sanierung/Modernisierung bedeutet dies, dass zunächst der Umfang der Maßnahme hinreichend genau beschrieben werden muss. Allgemein gehaltene Formulierungen reichen nicht aus. Der Mieter muss in der Lage sein zu beurteilen, ob wegen des Umfangs der Maßnahmen eine Beendigung des

Mietverhältnisses erforderlich ist. Außerdem muss das Kündigungsschreiben Angaben zur Angemessenheit und zum Nachteil enthalten (Schmidt-Futterer/Blank/Börstinghaus, 15. Aufl. 2021, BGB § 573 Rn. 268). Das Kündigungsschreiben vom 24.01.2022 enthält hiervon, wie auch das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, nichts.

29
Eine Wirksamkeit nach § 573 Abs. 1 BGB ist ebenfalls nicht ersichtlich, woran insbesondere der Verweis der Beklagten auf ihre behaupteten sozialen Intentionen nichts zu ändern vermag. Die Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses i.S.v § 573 Abs. 1 S. 1 BGB vorliegt, erfordert eine Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und eine umfassende Abwägung der gegenseitigen Belange. Auch ein ggf. von einem Vermieter verfolgtes gemeinnütziges, vornehmlich karitatives Nutzungsinteresse kann zwar im Einzelfall ein Gewicht erreichen, das es rechtfertigt, trotz der hiermit für den Mieter verbundenen Nachteile dem Erlangungsinteresse des Vermieters den Vorzug zu geben (BGH, Urt. v. 10.5.2017 – VIII ZR 292/15, ZMR 2017, 722). Ob ein solches Interesse vorliegend gegeben ist, kann anhand der überaus vage und oberflächlich begründeten Kündigung indes nicht im Ansatz beurteilt werden.

30
Damit scheidet auch die Annahme eines berechtigten Interesses nach § 573 Abs. 1 S. 1 BGB schon mit Blick auf die formellen Voraussetzungen nach § 573 Abs. 3 BGB von vornherein aus.

31
c) Die nun im Rahmen des Berufungsverfahrens ausgesprochene weitere (ordentliche) Kündigung vom 27.03.2023 zum 31.12.2023 ist für den vorliegenden Rechtsstreit per se ohne Relevanz.

32
2. Soweit die Berufung zudem der Auffassung ist, vorliegend sei das Recht zur Untervermietung durch eine ältere Vereinbarung mit dem ursprünglichen Mieter ausgeschlossen worden, spielt dies ebenfalls keine Rolle.

33
Denn nach § 553 Abs. 3 BGB wäre eine solche Vereinbarung ohne Weiteres unwirksam. Unter die vorstehende Norm fallen alle Vereinbarungen, durch die der Anspruch des Mieters auf die Aufnahme eines Dritten ausgeschlossen oder von weitergehenden als den gesetzlichen Voraussetzungen abhängig gemacht wird (Schmidt-Futterer/Flatow, 15. Aufl. 2021, BGB § 553 Rn. 23).

34
3. Sofern die Beklagte weiter rügt, das Amtsgericht habe zu Unrecht die Voraussetzungen einer Zustimmung zur Untervermietung gemäß § 553 Abs. 1 BGB angenommen, kann dem nicht gefolgt werden.

35
Der Anspruch nach § 553 Abs. 1 S. 1 BGB setzt voraus, dass a) der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Aufnahme eines Dritten hat, b) dieses Interesse nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist und c) keine überwiegenden Interessen des Vermieters gegen die Gebrauchsüberlassung sprechen (Schmidt-Futterer/Flatow, 15. Aufl. 2021, BGB § 553 Rn. 3). Das Amtsgericht hat diese Voraussetzungen zutreffend benannt und richtigerweise im vorliegenden Fall angenommen.

36
a) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Zur Begründung eines berechtigten Interesses reicht der bloße Wunsch des Mieters, einen Dritten in die Räume aufzunehmen, allein nicht aus (BGH, Urt. v. 03.10.1984 – VIII ARZ 2/84, NJW 1985, 130). Dennoch sind an die Annahme eines berechtigten Interesses keine besonders hohen Anforderungen zu stellen (BGH, a.a.O.). Es genügt, wenn dem Mieter vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen (Schmidt-Futterer/Flatow, 15. Aufl. 2021, BGB § 553 Rn. 4). Somit ist jedes höchstpersönliche Interesse eines Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht als berechtigtes Interesse anzusehen, sofern es mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung im Einklang steht. Es kann sich sowohl um ein wirtschaftliches als auch ein persönliches Interesse des Mieters handeln (BGH, a.a.O.). Ebenso zählt zu den geschützten wirtschaftlichen Interessen des Mieters die Entscheidung, durch eine Untervermietung seine Wohnkosten

zu reduzieren (vgl. Caspers, ZAP 2018, 1757 [1763]; BGH, Urt. v. 31.01.2018 – VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263). Auch der Wunsch, nach dem Auszug eines bisherigen Mitbewohners nicht allein zu leben, kann ein nach Abschluss des Mietvertrags entstandenes berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums im Rahmen einer Untervermietung begründen (BGH, Urt. v. 23.11.2005 – VIII ZR 4/05, WuM 2006, 147). Entsprechendes gilt bei einer aufgrund einer nachträglichen Entwicklung entstandenen Absicht, Mietaufwendungen teilweise durch eine Untervermietung zu decken (BGH, Urt. v. 31.01.2018 – VIII ZR 105/17, NZM 2018, 325; Urt. der Kammer v. 08.12.2021 – 14 S 8944/21, ZMR 2022, 212). Maßgeblich ist aber stets, dass der Mieter die konkreten Umstände darlegt (Schmidt-Futterer/Flatow, 15. Aufl. 2021, BGB § 553 Rn. 4).

37
Dies hat die Klägerin hier unzweifelhaft getan. Ihr Schreiben vom 26.04.2022 enthält offenkundig die insoweit erforderlichen Angaben. Es kann diesbezüglich uneingeschränkt zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen des Amtsgerichts Bezug genommen werden. Ergänzend ist noch anzuführen, dass die Klägerin nicht, wie die Berufung aber andeutet, gehalten wäre, vorrangig ein eventuelles Erbe oder ihre Ersparnisse einzusetzen, um eine Untervermietung zur Reduzierung ihrer Wohnkosten zu vermeiden.

38
Sofern die Beklagte der Ansicht ist, die Klägerin hätte unter Bezug auf die Entscheidung des LG Berlin (Beschluss vom 15.07.2021 – 67 S 87/21, ZMR 2021, 812) ein „räumliches Überlassungskonzept“ angeben müssen, verfängt dieser Einwand nicht. Die angegebene Entscheidung bezog sich auf eine 1-Zimmer-Wohnung. Dass vorliegend bei knapp 200 Quadratmetern, die von der Klägerin allein bewohnt werden, die Möglichkeit zur lediglich teilweisen Überlassung wegen der Raumanzahl oder des Schnitts der Mietsache aber gerade nicht fernliegt, ist evident und bedarf keiner weiteren Erörterung.

39
Unabhängig davon dürfte es grundsätzlich nicht erforderlich sein, ein solches Konzept vorzulegen. Vielmehr wird in einer solchen Forderung regelmäßig eine überzogene formelle Voraussetzung für die Erteilung einer Untervermietungserlaubnis zu sehen sein.

40
b) Die Ansicht der Beklagten, vorliegend sei das Interesse nicht nach Abschluss des Mietvertrags im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB aufgetreten, geht gleichermaßen fehl.

41
Völlig zutreffend führt das Amtsgericht aus, dass hierfür maßgeblich nicht der vereinbarte Mietbeginn oder die tatsächliche Überlassung der Wohnung sei, sondern der Zeitpunkt, zu dem der Mietvertrag abgeschlossen wurde. Maßgeblich sei, ob nach Vertragsschluss Umstände eintreten, die den Entschluss des Mieters zur Aufnahme des Dritten als gerechtfertigt erscheinen lassen. Dies gelte, so das Amtsgericht, auch im Fall des Mieterwechsels kraft Gesetzes wie im vorliegenden Fall. Gemessen an diesem Regelungszweck komme es auch bei einer gesetzlich angeordneten Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 563 Abs. 1, Abs. 2 BGB auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags und nicht auf den Zeitpunkt des Eintritts des neuen Mieters an. Der nach § 563 Abs. 1, Abs. 2 BGB Eintretende trete ohne sein Zutun in vollem Umfang in die Rechtsstellung des ursprünglichen Mieters ein; die sich daraus ergebenden Rechte – darunter auch ein Anspruch aus § 553 Abs. 1 BGB – und Pflichten gingen ohne Änderung auf den Eintretenden über.

42
Das Amtsgericht stützt sich hierbei ausdrücklich auf die klare Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 31.01.2018 – VIII ZR 105/17). Der BGH begründet dies zutreffend mit der Erwägung, dass der Eintretende ohne sein Zutun in vollem Umfang in die Rechtsstellung des ursprünglichen Mieters eintritt (vgl. auch Staudinger/V. Emmerich (2021) BGB § 553, Rn. 5).

43
Es ist hierbei auch, entgegen den Ausführungen der Berufung, nicht maßgeblich, ob die eintretende Person bei Abschluss des Mietverhältnisses noch gar nicht geboren war.

44

Der Gegenauffassung, wonach es bei einem nachträglichen Eintritt des Mieters in den Mietvertrag durch Vertragsübernahme oder etwa gem. §§ 563, 564 BGB auf den Eintrittszeitpunkt ankommen soll (vgl. hierzu Schmidt-Futterer/Flatow, 15. Aufl. 2021, BGB § 553 Rn. 13) folgt die Kammer angesichts der überzeugenden BGH-Rechtsprechung nicht. Es ist daher auch nicht maßgeblich, ob die Klägerin bereits zwei Monate vor dem Ableben des bisherigen Mieters/Hauptmieters ihre Absicht zur Untervermietung an einen Dritten geäußert hatte.

45
c) Nicht zu beanstanden ist ferner, dass das Amtsgericht keine überwiegenden Interessen der Beklagten als Vermieterin gesehen hat, die gegen die Gebrauchsüberlassung sprechen würden (§ 553 Abs. 1 S. 2 BGB).

46
aa) Sofern die Beklagte der Auffassung ist, eine alsbaldige Beendigung des Mietverhältnisses durch die Verwertungskündigung vom 24.01.2022 zum 31.12.2022 lasse die Untervermietung als unzumutbar erscheinen, verfängt dieser Einwand nicht.

47
Zunächst ist nochmals klarzustellen, dass diese Kündigung offensichtlich unwirksam ist und daher das Mietverhältnis nicht beendet hat.

48
Unterstellt, die Kündigung wäre wirksam, würde dies vorliegend aber dennoch nicht zu einer Unzumutbarkeit der Untervermietung führen. Zunächst bewirkt allein der Umstand, dass das Hauptmietverhältnis gekündigt wurde nicht, dass stets keine Untervermietung mehr möglich wäre. Denn hierbei würde generell unterstellt werden, der potentielle Dritte würde bei Ende des Hauptmietverhältnisses nicht aus der Wohnung ausziehen und sich somit pflichtwidrig verhalten. Der Vermieter könnte mit dieser Argumentation seine eigene Pflichtverletzung, nämlich die unberechtigte Verweigerung der Zustimmung zur Untervermietung, rechtfertigen. Dies kann indes nicht zugelassen werden.

49
Allerdings sind durchaus Fallgestaltungen denkbar, in denen eine Unzumutbarkeit sich daraus ergeben kann, dass das Hauptmietverhältnis „alsbald“ endet (Schmidt-Futterer/Flatow, 15. Aufl. 2021, BGB § 553 Rn. 15), bzw. „bald“ (Bühler, JuS 2019, 104 [106]), bzw. „baldig“ (Schmid/Harz/Riecke, 6. Aufl. 2020, § 553 BGB Rn. 31), bzw. „in absehbarer Zeit“ (BeckOGK/Emmerich, 01.07.2022, BGB § 553 Rn. 21), bzw. „in Kürze“ (Staudinger/V. Emmerich (2021) BGB § 553, Rn. 15).

50
Vorliegend ist am 24.01.2022 eine ordentliche Kündigung ausgesprochen worden. Nach § 2 Abs. 2 des Mietvertrages gilt eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten, wobei nach § 3 Abs. 4 des Mietvertrages die schriftliche Kündigung dem anderen Vertragsteil bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein muss. Unterstellt man zugunsten der Beklagten, dass die Kündigung am 24.01.2022 zugegangen ist, und geht man auch von der Wirksamkeit der (dergestalt verlängerten) Kündigungsfrist aus, dann hätte die Kündigungsfrist von zwölf Monaten mit dem Februar 2022 zu laufen begonnen. Das Mietverhältnis wäre bei einer (unterstellt) wirksamen Kündigung somit zum 31.01.2023 beendet worden. Das Zustimmungsverlangen vom 26.04.2022 beabsichtigte eine Aufnahme des Dritten zum 01.06.2022. Damit wäre das Mietverhältnis erst acht Monate nach Aufnahme des Dritten beendet worden.

51
Nach Ansicht der Kammer ist ein Zeitraum vom über einem halben Jahr keinesfalls als „alsbald“ zu bewerten und schon gar nicht als „in Kürze“.

52
bb) Sofern die Beklagte einen sonstigen Grund im Sinne des § 553 Abs. 1 S. 2 BGB in der Höhe des Untermietzinses sieht, verfängt dies ebenfalls nicht. Zutreffend hat das Amtsgericht ausgeführt, dass die Klägerin bei dieser Untermietzinshöhe gerade keinen Gewinn erziele. Dass der Untermietzins höher als 50% des Hauptmietzinses liegt, ist nicht zu beanstanden, wie das Amtsgericht unter Hinweis auf BGH, Urt. v. 11.06.2014 – VIII ZR 349/13 zutreffend dargelegt hat. Auch dass die Beklagte von ihrer Möglichkeit nach § 553 Abs. 2 BGB keinen Gebrauch gemacht hat, kann der Klägerin in diesem Zusammenhang nicht zum Nachteil gereichen. Ebenso stellt die bloße Untervermietung zu längerfristigen Wohnzwecken, wie hier

beabsichtigt, offenkundig keine Zweckentfremdung i.S. der Zweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt M. dar.

53
4. Sofern die Beklagte weiter meint, es sei der Klägerin kein Schaden entstanden und sie habe somit keinen Schadensersatzanspruch, kann dem freilich ebenso wenig gefolgt werden. Zutreffend hat das Amtsgericht die geltend gemachten vier Monate Untermietzins als ersatzfähig angesehen.

54
Verweigert der Vermieter unberechtigterweise die Zustimmung zur Untervermietung und unterlässt der Mieter diese daraufhin, hat der Vermieter für den entstandenen Mietausfallschaden in voller Höhe einzustehen (BGH, Urt. v. 11.06.2014 – VIII ZR 349/13BGH, ZMR 2014, 713; Meyer-Abich, NZM 2020, 19 [24]). Der Mieter kann dann Schadensersatz gem. § 280 Abs. 1 BGB in Höhe der entgangenen Untermiete abzüglich ersparter Kosten verlangen (Schmid/Harz/Riecke, 6. Aufl. 2020, § 553 BGB Rn. 44; Meyer-Abich a.a.O; Urt. der Kammer v. 08.12.2021 – 14 S 8944/21, ZMR 2022, 212).

55
Gemäß § 280 Abs. 1 S. 2 BGB wird ein Verschulden der Beklagten vermutet. Die Beklagte hat diese Vermutung nicht widerlegen können (vgl. Entscheidung der Kammer vom 08.12.2021 – 14 S 8944/21, ZMR 2022, 212).

56
Da die Höhe des zu erzielenden Mietzinses nicht – auch nicht konkludent – bestritten war, konnte diese, entgegen der Ansicht der Berufung, ohne Beweisaufnahme zugrundegelegt werden. Die Beklagte hatte sich darauf beschränkt, die 1.350,00 € als eine „an Wucher grenzende Forderung“ zu bezeichnen und der Klägerin „Gewinnerzielung“ vorzuwerfen (vgl. S. 11 der Klageerwiderung, Bl. 20 d.A.). Dies beinhaltet kein ausreichendes Bestreiten dessen, dass die Klägerin tatsächlich an den genannten Untermieter hätte vermieten und diesen Mietzins hätte erzielen können. Auch die Ausführungen der Beklagten im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 08.02.2023 enthalten kein ausreichend deutliches Bestreiten. Denn darin führt die Beklagte ausdrücklich aus, sie bringe keine neuen Verteidigungsmittel vor (vgl. Bl. 44 d.A.). Ein „Bestreiten“ würde aber gerade zu den Verteidigungsmitteln zählen (MüKoZPO/Rimmelspacher, 6. Aufl. 2020, ZPO § 520 Rn. 65). Unterstellt man jedoch, die Beklagte habe entgegen ihrer ausdrücklichen Formulierung im Schriftsatz vom 08.02.2023 dort doch neue Verteidigungsmittel vorgebracht, etwa, indem man ihren Vortrag, die Klägerin habe „keine Darlegung und Beweisführung erbracht, dass der behauptete Untermieter tatsächlichen einziehen wolle und für welche Miete“ als Bestreiten ansieht, ändert dies vorliegend nichts. Zunächst ist nicht zwingend, dass ein Bestreiten vorliegt, denn die Beklagte sagt nur, es liege keine Darlegung und Beweisführung der Klägerin vor, dass der behauptete Untermieter tatsächlich einziehen wolle und für welchen Mietzins. Dies ist so schon nicht richtig, weil sehr wohl eine sehr konkrete Darlegung der Klägerseite zu den einzelnen Umständen der geplanten Untermiete nebst Person und Mietzins vorlag. Zu beachten ist, dass die Partei ihrer Darlegungslast genügt, wenn sie Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet sind, das geltend gemachte Recht in ihrer Person entstanden erscheinen zu lassen; die Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, wenn sie für die Rechtsfolge nicht erforderlich sind (Anders/Gehle/Anders, 81. Aufl. 2023, ZPO § 138 Rn. 22). Das war hier der Fall. Dass diesbezüglich von Seiten der Klagepartei noch kein Beweis angeboten war, war unschädlich, da dies erst erforderlich gewesen wäre, wenn ein Bestreiten seitens der Beklagten vorgelegen hätte, was gerade nicht der Fall war. Sollten die Ausführungen der Beklagten im Schriftsatz vom 08.02.2023 ein Bestreiten gewesen sein, war dennoch, wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, keine Wiedereröffnung der Verhandlung geboten. Ob diese Verteidigungsmittel dann in der Berufungsinstanz neu und zu berücksichtigten gewesen wären, kann indes dahinstehen, denn die Beklagte vertritt in ihrem Schriftsatz vom 08.02.2023 ja selbst die Ansicht, es handele sich nicht um neue Verteidigungsmittel. Die Voraussetzungen des § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO liegen somit offensichtlich nicht vor. Sollte man dies anders sehen, wäre schwerlich erkennbar, dass das verspätete Vorbringen nicht auf der Nachlässigkeit der Beklagten beruht hätte. Gänzlich neben der Sache ist der Einwand der Beklagten, das Gericht hätte auf eine Beweispflicht der Klägerin hinweisen müssen. Eine solche Pflicht gibt es nicht, wenn der schlüssige, substantiierte Sachvortrag nicht substantiiert bestritten ist, denn eine Beweiserhebung wäre schlicht nicht erforderlich. § 139 ZPO kennt keine Hinweispflicht auf bislang prozessual nicht erforderlichen Vortrag. § 139 ZPO dient nicht der Antizipation eines möglicherweise in der Zukunft erfolgenden Bestreitens.

57
Ersparte Kosten der Klägerin, die sie sich anrechnen lassen müsste, sind dagegen nicht ersichtlich. Soweit die Beklagte vorgetragen hat, der Lebenspartner der Klägerin sei zum 01.08.2022 in die Wohnung eingezogen, ergäben sich hieraus keine ersparten Aufwendungen. Unabhängig davon, dass die Klägerin vorgetragen hat, ihr Lebensgefährte sei nicht bei ihr eingezogen, sondern komme nur regelmäßig zu Besuch, denn er habe eine eigene Wohnung, ist die streitgegenständliche Wohnung so groß, dass auch ein potentieller Einzug des Lebensgefährten einer dann immer noch möglichen Untervermietung eines Zimmers an einen Dritten nicht entgegenstehen würde.

58
Nach alledem ist der Berufung kein Erfolg beschieden.

III.

59
Die Kostenfolge beruht auf § 97 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

60
Maßgeblich für die Streitwertfestsetzung war die Höhe der klage- und berufungsgegenständlichen Forderung.

61
Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch die Fortbildung des Rechts oder die Einheitlichkeit der Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordern, § 543 Abs. 2 S.1 ZPO. Es handelt sich um eine Entscheidung im Einzelfall.