

Mit EB.

Landgericht München I
Abteilung für Zivilsachen



Landgericht München I 80316 München

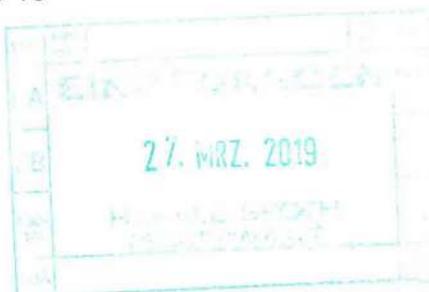
Herrn Rechtsanwalt

Harald Spöth

Herzog-Wilhelm-Straße 10

80331 München

für Rückfragen:
Telefon: (+49) 89 5597-2294
Telefax: 089/5597-2991
Zimmer: 173
Sie erreichen die zuständige Stelle am besten:
Mo - Do: 08.00 - 15.00 Uhr
und Fr: 08.00 - 14.00 Uhr



Ihr Zeichen
293/17

Bitte bei Antwort angeben
Akten- / Geschäftszeichen
14 S 14676/18

Datum
21.03.2019

In Sachen

[REDACTED]
wg. Räumung

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Spöth,

anbei erhalten Sie eine beglaubigte Abschrift des Urteils vom 06.03.2019 und zwei Abschriften des Urteils vom 06.03.2019.

Mit freundlichen Grüßen

Atzinger, JSekr'in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschrift
Prielmayerstraße 7,
80335 München

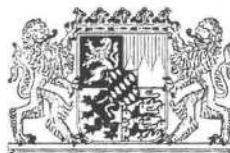
Haltestelle
U-Bahn, S-Bahn: Haltestelle
Karlsplatz

Nachtbriefkasten
Prielmayerstraße 7,
Pacellistraße 5,
Infanteriestraße 5,
Nymphenburger
Straße 16

Kommunikation
Telefon:
089/5597-03
Telefax:
089/5597-2991

Landgericht München I

Az.: 14 S 14676/18
452 C 23566/17 AG München



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

- 1) [REDACTED]
- Klägerin und Berufungsbeklagte -
- 2) [REDACTED]
- Kläger und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigter zu 1 und 2:

Rechtsanwalt **Spöth** Harald, Herzog-Wilhelm-Straße 10, 80331 München, Gz.: 293/17

gegen

- 1) [REDACTED]
- Beklagte und Berufungsklägerin -
- 2) [REDACTED]
- Beklagter und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigter zu 1 und 2:

Rechtsanwalt **Messerschmidt** Michael, Bergmannstraße 48, 80339 München, Gz.: 12/2646/17

wegen Räumung

erlässt das Landgericht München I - 14. Zivilkammer - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Fleindl, die Richterin am Landgericht Edelmann und den Richter am Landgericht Steiner aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 06.03.2019 folgendes

Endurteil

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Endurteil des Amtsgerichts München vom 17.10.2018, Az. 452 C 23566/17, abgeändert. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

- I. Hinsichtlich des Sachverhaltes wird gem. § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen amtsgerichtlichen Endurteils Bezug genommen.

Zusammenfassend bzw. ergänzend hat die Kammer folgende Feststellungen getroffen:

Die Beklagten mieteten gemäß Mietvertrag vom 12.05.2011 von den Klägern die Wohnung in der Westendstraße 89, 3. OG Mitte, München, zu einer derzeit zu zahlenden monatlichen Miete von 870,-- €.

Die Beklagten begaben sich im Zeitraum von Juli 2014 bis November 2015 auf eine Weltreise. Die Kläger waren für diesen Zeitraum damit einverstanden, dass die streitgegenständliche Wohnung unvermietet wird. Nach Rückkehr trennten sich die Beklagten, die Beklagte zu 1) zog aus der streitgegenständlichen Wohnung aus.

Die Parteien streiten nun in zweiter Instanz über die Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung und die Wirksamkeit der wegen unerlaubter Unter Vermietung ausgesprochenen Kündigungen vom 05.10. bzw. 23.11.2017 und 04.12.2017 (Kündigung in der Klageschrift).

Nach Anhörung der Klägerin zu 1) und des Beklagten zu 2) gab das Amtsgericht mit Endurteil vom 17.10.2018 der Klage statt und führte zur Begründung aus, die Kündigung vom 23.11.2017 habe zur Beendigung des Mietverhältnisses geführt. Es habe nicht geklärt werden können, ob die nach der Reise erfolgte Unter Vermietung an den Zeugen Marschall von der Klagepartei genehmigt wurde. Die weitere Unter Vermietung an den Zeugen Zeyer sei ohne Zustimmung der Klagepartei erfolgt. Die Beklagte zu 2) habe angegeben, dass sie in einem Telefonat am 20.07.2016 keine Gestattung erklärt habe. Die weitere Unter Vermietung an den Zeugen Neidl sei lediglich mit E-Mail vom 02.06.2017 vom Beklagten zu 2) an-

gekündigt worden. Es handele sich um unerlaubte Untervermietungen, welche trotz der Abmahnungen vom 09.06.2017 und 21.06.2017 fortgesetzt worden seien. Die Vermieter könnten sich auf das Kündigungsrecht auch berufen, da der Beklagte zu 2) kein schützenswertes Interesse an einer Untervermietung habe. Der Wunsch, nicht allein in der Wohnung leben zu wollen, sei nicht ausreichend. Er habe keinen Anspruch auf Erteilung der Untervermieterlaubnis gehabt. Eine generelle Erlaubnis seitens der Klagepartei liege nicht vor, da lediglich für die Zeit der angegebenen vorübergehenden Trennung der Beklagten eine Gestattung erklärt worden sei und nicht eine generelle.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten vom 19.10.2018, bei Gericht am 22.10.2018 eingegangen, welche mit Schriftsatz vom 23.11.2018, bei Gericht am 26.11.2018 eingegangen, begründet wurde.

Die Beklagten bringen vor, die Kläger hätten selbst ausgeführt, dass sie nach der Trennung der Beklagten die Untervermietung an diverse Herren duldeten. Den Klägern sei angesichts der geführten Gespräche und Telefonate sowie der E-Mails der Beklagten schon seit über 18 Monaten bekannt gewesen, dass die Beklagten ein Zimmer der Wohnung untervermieteten. Dies könne nicht anders verstanden werden, als dass die Kläger ihre Einwilligung zur Untervermietung grundsätzlich erteilt hatten. Die Auffassung des Erstgerichts, der Beklagte zu 2) habe kein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung, sei nicht zutreffend. Für ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB genüge jeder vernünftige Grund, insbesondere der Auszug eines Mitmieters, wie vorliegend gegeben. Es könne allenfalls fraglich sein, ob eine Pflichtverletzung darin zu sehen sei, dass auf die Erteilung der expliziten Erlaubnis nicht gewartet wurde. Selbst wenn man dies annähme, so wäre dies jedoch unschädlich, da die Kläger mangels entgegenstehender Einwände im Sinne der §§ 553 Abs. 1 S. 2 BGB zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet gewesen wären und ihnen somit selbst eine Vertragsverletzung zur Last falle.

Die Beklagten beantragen:

- 1) **Das Endurteil des Amtsgerichts München vom 17.10.2018, Az. 452 C 23566/17, wird aufgehoben.**

- 2) **Die Klage wird abgewiesen.**

Die Kläger beantragen:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kläger sind der Auffassung, es habe sich nur um eine kurzfristig erteilte Unter Vermiet erlaubnis gehandelt. Die Unter Vermietung an den Zeugen Zeyer sei daher ohne Zustimmung der Klagepartei erfolgt. Die Unter Vermietung an den Zeugen Neidl sei von den Beklagten lediglich mit E-Mail vom 02.06.2017 angekündigt worden. Die Kläger hätten sodann widersprochen. Auch wenn die Kläger die Unter Vermietung an diverse Herren geduldet haben, so hätten sie dennoch die Unter Vermiet erlaubnis im Jahr 2016 widerrufen im Zusammenhang mit der neuerlichen Unter Vermietung an den Zeugen Zeyer. Die Kläger hätten klar und deutlich geäußert, dass sie mit einer Unter Vermietung einverstanden sind. Der Mieter verletze seine vertraglichen Pflichten auch dann, wenn er eine Unter Vermietung vor nimmt, ohne die erforderliche Erlaubnis seines Vermieters einzuholen; dies gelte selbst dann, wenn ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis bestehe.

Hinsichtlich der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze der Parteien sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 06.03.2019 Bezug genommen.

II. Die zulässige Berufung der Beklagten erweist sich im Ergebnis als begründet. Das Endurteil des Amtsgerichts München war deshalb abzuändern und die Klage abzuweisen. Die Kündigungen vom 05.10.2017 bzw. 23.11.2017 und 04.12.2017 haben das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis nicht beendet.

1) Der Zugang der Kündigung vom 05.10.2017 wurde bestritten. Die Klagepartei hat hierzu keinen Beweis angeboten. Jedenfalls liegt aber unstrittig eine Kündigung vom 23.11.2017 vor, welche den Beklagten am 1.12.2017 zuging. Diese wird, wie auch die Kündigung vom 5.10.2017, darauf gestützt, dass die Kläger am 08.06.2017 die Beklagten aufforderten, die Unter Vermietung an Bernd Neidl zu un-

terlassen. Dies bei Fristsetzung bis zum 30.09.2017. Die Beklagten seien dieser Aufforderung nicht nachgekommen, der Untermieter Neidl lebe nach wie vor in der streitgegenständlichen Wohnung.

Die hierauf ausgesprochene fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung ist jedoch unwirksam.

Gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alternative 2 BGB kann die außerordentliche fristlose Kündigung darauf gestützt werden, dass der Mieter die Wohnung unbefugt einem Dritten überlässt. Hierin ist grundsätzlich ein wichtiger Grund zu sehen. Die Wirksamkeit der Kündigung hängt damit davon ab, dass eine unbefugte Gebrauchsüberlassung als vertragswidrige Handlung vorliegt und zugleich eine erhebliche Rechtsverletzung gegeben ist.

Die unbefugte Gebrauchsüberlassung ist ein besonders geregelter Fall des vertragswidrigen Gebrauchs. Der Kündigungsgrund liegt vor, wenn der Vermieter eine unbefugte Gebrauchsüberlassung trotz Abmahnung nicht beendet. Unter dieser Gebrauchsüberlassung fällt auch die Unter Vermietung eines Teils der gemieteten Räume.

Die Beklagten haben vorliegend einen Teil der gesamten Mietsache zunächst an einen Herrn Marschall, sodann an einen Herrn Zeyer und zuletzt an einen Herrn Neidl vermietet. Ob die Kläger hierzu ihre Einwilligung erteilt haben, kann letztlich dahinstehen, da es auch bei einem Fehlen der Einwilligung jedenfalls an der Erheblichkeit einer Rechtsverletzung fehlt.

Grundsätzlich muss der Mieter zwar vor der Gebrauchsüberlassung die Erlaubnis des Mieters einholen. Dies gilt auch dann, wenn er einen Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis hat. Tut er dies nicht, so ist die Gebrauchsüberlassung vertragswidrig (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., § 543 BGB - Rn. 74). Zur außerordentlich fristlosen Kündigung ist der Mieter jedoch nicht schon bei Vorliegen einer Rechtsverletzung berechtigt, sondern nur dann, wenn es sich auch um eine erhebliche Rechtsverletzung handelt. An der Erheblichkeit der Rechtsverletzung fehlt es aber, wenn der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Untermieterlaubnis hat.

Gemäß § 553 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse hieran entsteht. Dies gilt nach Satz 2 der Vorschrift dann 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. Als berechtigt ist jedes, auch höchstpersönliche Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang steht (BGHZ 92, 213, 219).

Es ist zwischen den Parteien unstrittig, dass sich die Beklagten nach ihrer Weltreise getrennt haben und die Beklagte zu 1) sodann aus der streitgegenständlichen Wohnung ausgezogen ist. Der Wunsch des Beklagten zu 2), die Wohnung künftig nicht alleine zu bewohnen, sondern einen Mitbewohner in die Wohnung aufzunehmen, kann ein berechtigtes Interesse an einer Genehmigung der Untervermietung begründen (vgl. BGH NJW 2018, 2397). Vorliegend ist zu sehen, dass die streitgegenständliche Wohnung ursprünglich an zwei Personen vermietet wurde und diese auch weiterhin von zwei Personen bewohnt werden soll. Anhaltspunkte dafür, dass es durch die Untervermietung der Beklagten zu einer Überbelegung der Wohnung kommen würde und deshalb ein Fall des § 553 Abs. 1 S. 2 BGB vorläge, bestehen nicht. Auch für einen sonstigen wichtigen Grund oder eine Unzumutbarkeit der Untervermietung bestehen keine Anhaltspunkte. Das berechtigte Interesse der Beklagten zur Untervermietung ist nach Abschluss des Mietvertrages entstanden.

Nach alledem ist daher festzuhalten, dass auf Seiten der Kläger kein Grund ersichtlich ist, weshalb die Erlaubnis zur Untervermietung nicht erteilt werden könnte, auf Seiten des Beklagten ist hingegen zu sehen, dass aufgrund des Auszugs der Beklagten zu 1) ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung eines Zimmers der streitgegenständlichen Wohnung gegeben ist. Die Beklagten haben daher gegen die Kläger einen Anspruch auf Erteilung einer Untervermieterlaubnis. Aufgrund dieses Anspruches erscheint die Rechtsverletzung, welche dadurch entstand, dass der Beklagte ggf. ohne Vorliegen der Erlaubnis ein Zimmer der streitgegenständlichen Wohnung bereits an einen Untermieter überließ, nicht als eine erhebliche Rechtsverletzung. Dies gilt umso mehr, als der Beklagte zu 2) die Kläger über die Person des Untermieters nicht im Ungewissen ließ, sondern diese vielmehr den Klägern

vorstellte und sein Handeln offenlegte. Die Kündigung vom 23.11.2017 konnte daher das Mietverhältnis nicht beenden.

- 2) Etwas anderes kann sich auch nicht für die mit gleichem Datum ausgesprochene ordentliche Kündigung ergeben. Auch insofern ist keine erhebliche Pflichtverletzung der Beklagten gegeben.
- 3) Auch die mit der Klageschrift vom 04.12.2017 ausgesprochene Kündigung wird auf den vertragswidrigen Gebrauch gem. § 543 Abs. 2 Ziffer 2 BGB gestützt. Ebenso die darin ausgesprochene hilfsweise ordentliche Kündigung.

Insofern gelten jedoch die Ausführungen unter 1) und 2) entsprechend, so dass auch hier die Kündigung keine Wirkung entfalten konnte und das Mietverhältnis zwischen den Parteien nicht beendet wurde.

- III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 708 Nr. 10 ZPO.
- IV. Die Zulassung der Revision war nicht geboten. Eine Entscheidung des Revisionsgerichts ist nicht erforderlich, da die Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch die Fortbildung des Rechts und die Einheitlichkeit der Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordern, § 543 Abs. 2 ZPO

gez.

| | | |
|--|-----------------------------|---------------------------|
| Fleindl | Edelmann | Steiner |
| Vorsitzender Richter am Landgericht | Richterin am Landgericht | Richter am Landgericht |

Verkündet am 06.03.2019

gez.
Atzinger, JSekr'in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Für die Richtigkeit der Abschrift
München, 21.03.2019

Atzinger, JSekr'in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig