

Untermiete: Kann der Mieter die Untervermietung mit einer einstweiligen Verfügung durchsetzen?

Der Vermieter kann im Wege der einstweiligen Verfügung zur Duldung eines Untermieters für einen kurzen Zeitraum (hier: 6 Monate) verpflichtet werden, wenn der Mieter ohne die Einnahmen aus der Untervermietung nicht in der Lage ist, die Miete aufzubringen.

LG Hamburg, U. v. 13.11.2012 – 316 T 70/12 – NZM 2013, 143

Der Fall: Die Mieterin (M) einer Wohnung in Hamburg gerät nach einigen Jahren regelmäßiger Mietzahlung in Zahlungsschwierigkeiten und ist auf Grundsicherung angewiesen. Diese reicht allerdings nicht aus, um neben der Miete noch die Lebenshaltungskosten zu zahlen. Daher möchte M im Zeitraum 1.10.2012 bis 31.3.2013 ein Zimmer (sowie Küche, Bad, WC und Terrasse zur Mitbenutzung) an die Praktikantin P untervermieten, die in dieser Zeit ein befristetes Praktikum in der Stadt absolviert. Der Vermieter V verweigert die Erlaubnis. Daher beantragt M den Erlass einer einstweiligen Verfügung, um die Untervermietung zu erzwingen.

§ 940 ZPO Einstweilige Verfügung zur Regelung eines einstweiligen Zustandes

Einstweilige Verfügungen sind auch zum Zwecke der Regelung eines einstweiligen Zustandes in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis zulässig, sofern diese Regelung, insbesondere bei dauernden Rechtsverhältnissen zur Abwendung wesentlicher Nachteile oder zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus anderen Gründen nötig erscheint.

§ 553 BGB Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt 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.

Hintergrund: Verweigert der Vermieter es zu Unrecht, eine Erlaubnis zur Untervermietung zu erteilen, kann der Mieter außerordentlich kündigen, § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB. Fraglich ist, ob ihm alternativ auch die Möglichkeit zur Verfügung stehen kann, die Untervermietung mit einer einstweiligen Verfügung durchzusetzen:

- **grundsätzlich nein:** LG Hamburg, 27.5.1998 – 307 T 52/98 – WuM 2000, 303; Schmidt-Futterer (Blank), 11. Aufl. 2013, § 540 Rdn. 81. Grund: Eine „einstweilig verfügte“ Erlaubnis würde die Hauptsache vorwegnehmen und zu einer endgültigen Erfüllung führen, zumal die Aufnahme des Untermieters sich nicht ohne Weiteres wieder rückgängig machen lässt.
- **u.U. ja:** Hinz, NZM 2005, 841 (851) für die Aufnahme eines Lebensgefährten, wenn keine Anhaltspunkte für eventual-

le Unzumutbarkeitsgründe bestehen; Beierlein/Kinne/Koch/Stackmann/Zimmermann (Zimmermann), Der Mietprozess, 2006, Kap. 11 Rdn. 67 ff.: wenn der Untermieter angesichts der Dauer eines Hauptsacheverfahrens abzuspringen droht und es auf dessen Person ankommt.

Die Entscheidung: Das LG Hamburg erlässt – anders als noch das AG – die einstweilige Verfügung und gibt V auf, die Untervermietung an P vorübergehend – nämlich bis zum rechtskräftigen Abschluss des Hauptsacheverfahrens, längstens aber bis zum 31.3.2013 – zu dulden. Ein „voraussichtlicher“ Verfügungsanspruch ergebe sich daraus, dass M die Miete infolge einer Änderung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse nach Abschluss des Mietvertrags nicht mehr aus ihrem Einkommen aufbringen könne. Auch ein Verfügungsgrund sei gegeben. Zwar könne eine Erlaubnis grundsätzlich nicht im Wege der einstweiligen Verfügung geltend gemacht werden (Hinweis auf LG Hamburg, a.a.O.). Dementsprechend habe die Kammer V auch „nur“ zur Duldung der Untervermietung verpflichtet. Dies sei ausnahmsweise im Wege der Leistungsverfügung gemäß § 940, 938 Abs. 1 ZPO zulässig, wenn die geschuldete Handlung während der voraussichtlichen Dauer eines Hauptsacheverfahrens ihren Sinn verlöre und dem Antragsteller ein Schaden droht, der den möglichen Schaden des Antragsgegners aus der (vorläufigen) Erfüllung erheblich überwiegt (Hinweis auf OLG Köln, 11.1.1995 – 16 W 73/94 – NJW-RR 1995, 1088 betr. einstweilige Räumungsverfügung). So liege der Fall hier:

M sei ein Abwarten des Hauptsacheverfahrens nicht zumutbar, da sie wegen des weiter anwachsenden Zahlungsverzugs einen Wohnungsverlust durch eine fristlose Kündigung während der Verfahrensdauer riskieren würde. Demgegenüber sei ein etwaiger Schaden des V aus der vorübergehenden Untervermietung an P unwahrscheinlich und von untergeordneter Bedeutung. Denn P werde aller Voraussicht nach ohnehin nicht länger als für die Dauer ihres Praktikums in der Wohnung verbleiben. Zudem könne V eine eventuell doch erforderliche Räumungsklage ggf. ohne Weiteres auch auf P erweitern.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Das Urteil überzeugt. Das LG Hamburg bleibt im Grundsatz bei der Linie aus seiner Entscheidung vom 27.5.1998 (a.a.O.), lässt aber für die vorliegende Konstellation aufgrund einer gründlichen Interessenabwägung ausnahmsweise eine einstweilige Verfügung auf vorläufige Duldung (nicht: Erlaubnis) der Untervermietung zu. Richtigerweise berücksichtigt das Gericht vor allem die von vornherein nur

sehr kurze Dauer der Untervermietung von 6 Monaten und den für die Mieterin irreparablen Schaden.



RAin Sofia Diamantopoulos
Aclanz, Frankfurt/M.
www.aclanz.de