

**Ein Beitrag von Rechtsanwalt Tobias Knips, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Kanzlei Müller & Partner PartG mbB, Mechernich**

Berechtigtes Interesse, berechtigter Gewinn?

Wir haben uns alle schon einmal gefragt: „Wie komme ich unkompliziert an Geld?“

Für die meisten von uns ist die Antwort wohl, dass wir morgens aufstehen und zur Arbeit gehen und so über die Runden kommen.

Wir können ja auch nicht alle beispielsweise, statt zu arbeiten, Bankschließfächer in Gelsenkirchen knacken.

Wie will man nun also das eigene Einkommen aufbessern? Man muss der Inflation ja entgegenwirken.

Das dachte sich auch ein Mieter in Berlin. Dabei war er erfinderisch. Er mietete 2009 in Berlin eine Zweizimmerwohnung zu einem Preis von 460,00 EUR (kalt). Das ist ein Preis, den man sich heute nicht mehr vorstellen kann. Der Mieter musste dann für eine Zeit ins Ausland.

Da er seine günstige Wohnung nicht aufgeben wollte, vermietete er diese an zwei Untermieter. Dies geschah zum „Freundschaftspreis“ von 962,00 EUR kalt, mithin 1.100,00 EUR warm.

Die Vermieterin erfuhr davon und mahnte den Mieter ab und forderte diesen auf, die Untervermietung zu beenden. Als der Mieter diesem Verlangen nicht nachkam, erklärte die Vermieterin die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Das landete vor Gericht. Am Amtsgericht gewann der Mieter, in der Berufung vor dem Landgericht die Vermieterin. Das letzte Wort sollte in Karlsruhe gesprochen werden. Das Landgericht Berlin ließ die Revision gegen das Urteil zu. Der BGH entschied den Fall unter dem Aktenzeichen VIII ZR 228/23 und gab ebenfalls der Vermieterin Recht.

Rechtlich ist Folgendes relevant: Will der Mieter seine Wohnung untervermieten, benötigt er hierfür ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 553 BGB. Ein solches liegt beispielsweise vor, wenn der Mieter für eine bestimmte Zeit ins Ausland geht und die Wohnung in Deutschland erhalten möchte. Dies ist klassisch so anerkannt. Liegt ein berechtigtes Interesse vor, muss der Vermieter der Untervermietung zustimmen.

Es ist sogar als berechtigtes Interesse anerkannt, wenn der Mieter untervermietet, um die finanzielle Belastung durch die Miete zu verringern.

Die Absicht zur Gewinnerzielung ist aber kein solches berechtigtes Interesse. Der BGH führt dazu sehr umfangreich aus, dass § 553 BGB und auch seine Vorgängernormen nach dem Willen des Gesetzgebers so auszulegen sind, dass sie dem Mieter bei einer wesentlichen Veränderung seiner Lebensverhältnisse (etwa Jobwechsel auf Zeit, Auslandsstudium, finanzielle Schieflagen etc.) die Möglichkeit eröffnen soll, durch Untervermietung die Wohnung zu erhalten. Gerade diesem Gedanken läuft aber eine Gewinnerzielungsabsicht zuwider.

Wie Sie sehen, kann nicht auf Biegen und Brechen und zu jedem Preis untervermietet werden. Tun Sie uns aber einen Gefallen: Auch wenn dieses Untermietmodell vor dem BGH gescheitert ist, knacken Sie keine Bankschließfächer.

Wir stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.