

Landgericht Berlin

Az.: _____ 3 Lichtenberg



Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

- Kläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Oswald**, Scharnweberstraße 4, 12587 Berlin, Gz.:

gegen

- Beklagter und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

hat das Landgericht Berlin - Zivilkammer 63 - durch den Richter am Landgericht _____ als
Vorsitzenden, den Richter am Landgericht _____ und die Richterin am Landgericht _____
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 13.11.2018 für Recht erkannt:

1. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Lichtenberg vom 20.10.2017 –
– abgeändert und der Beklagte verurteilt, dem Kläger die Untervermietung eines
Zimmers in der _____ nebst Einräumung von Mitbe-
sitz an der Küche, Bad und Flur an Herrn _____ zu erlauben.
2. Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen hat der Beklagte zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:**I.**

Es wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils gemäß § 540 ZPO Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung hat in der Sache Erfolg.

Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Gebrauchsüberlassung für den im Tenor bezeichneten Untermieter zu. Es kommt insofern auch nicht darauf an, ob der Kläger bereits die ortsübliche Vergleichsmiete zahlt.

Gemäß § 553 Abs. 2 BGB kann der Vermieter die Erlaubnis der Überlassung von einer angemessenen Erhöhung abhängig machen, wenn ihm diese nur unter dieser Bedingung zumutbar ist. Andernfalls ist beim – hier unstreitigen - Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen des § 553 Abs. 1 BGB der Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis gegeben.

Die Erteilung der Gebrauchsüberlassungserlaubnis ohne Zuschlag ist jedoch nur dann für den Vermieter unzumutbar, wenn der Vermieter durch die Gebrauchsüberlassung an den Dritten vermehrt belastet wird, etwa durch eine stärkere Abnutzung der Räume. Die Beweislast für das Vorliegen der Ausschlussgründe trägt der Vermieter.

Derartige Gründe, die durchgreifen, trägt der Beklagte jedoch nicht vor. Er möchte lediglich an den Einnahmen des Klägers partizipieren. Sofern die ZK 18 dies als legitimes Interesse ausreichen lässt (LG Berlin, Beschl.v. 07.07.2016 - 18 T 65/16 – juris), steht dies nach Auffassung der Kammer nicht im Einklang mit der Gesetzessystematik. So ist selbst eine Vereinbarung im Mietvertrag im Voraus, wonach eine spätere Erteilung von der Zahlung eines bestimmten Abschlags abhängig gemacht wird, unwirksam (Kinne in Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 7. Aufl., § 553 Rn. 20 m.w.N. aus der Rspr.). Eine vermehrte Abnutzung, bzw. der pauschale Hinweis auf selbige, reicht auch nicht aus, eine Unzumutbarkeit zu begründen. Zum einen war die Wohnung bis zur Trennung der Ehegatten durch 3 Personen bewohnt, nun ist sie wegen der arbeitsbedingten Abwesenheit des Klägers nur durch den Untermieter bewohnt; zum anderen trägt der Beklagte auch keine konkreten Umstände vor, aus denen sich eine erhöhte Abnutzung ableiten ließe.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung zur Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Richter
am Landgericht

Richter
am Landgericht

Richterin
am Landgericht

Verkündet am 13.11.2018

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle