
Datum: 18.01.2017
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 214
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 214 C 165/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2017:0118.214C165.16.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, dem Kläger die Zustimmung zur Aufnahme des Herrn B., geb. am 01.01.1986 in Syrien, derzeit wohnhaft: XY, in die gemietete Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern mit Küchenbereich, Diele, Bad und WC, Wohnfläche 58 qm, im 1. Obergeschoss des Hauses YX zu erteilen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung des Klägers durch Leistung einer Sicherheit in Höhe von 110% des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand	1
Mit Mietvertrag vom 29.12.2007 (Anlage K 1, Bl. 2 ff. d.A.) mietete der Kläger von dem Beklagten die im 1. Obergeschoss des Hauses YX gelegene 2-Zimmerwohnung mit Küchenbereich, Diele, Bad und WC, Wohnfläche 58 qm.	2
Seit dem 31.12.2015 führt der Kläger mit Herrn B., der als Flüchtling nach Deutschland gekommen ist und infolgedessen selbst kein Mietverhältnis abgeschlossen hat, eine feste Lebensbeziehung.	3
Mit Schreiben vom 04.05.2016 (Anlage K 3, Bl. 35 d.A.) bat der Kläger den Beklagten um Zustimmung zu der Aufnahme des Herrn B. in die von ihm angemietete Wohnung.	4
Mit Schreiben vom 11.05.2016 (Anlage K 4, Bl. 36 ff. d.A.) teilte der Beklagte mit, einer Aufnahme des Herrn B. nicht – jedenfalls nicht zum seinerzeitigen Zeitpunkt - zustimmen zu	5

können. Er bat um Vereinbarung eines Vorstellungstermins des Herrn B. bei ihm, sowie um Übersendung einer Kopie des Personalausweises, die Mitteilung der bisherigen Anschrift, die Bestätigung des bisherigen Vermieters über die Ordnungsgemäßheit des bisherigen dortigen Mietverhältnisses nebst Bestätigung, dass es keine Mietrückstände gebe sowie um Vorlage eines polizeilichen Führungszeugnisses.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 31.05.2016 (Anlage K 5, Bl. 38 f. d.A.) übersandte der Kläger eine vorläufige Bescheinigung über den bewilligten Aufenthaltstitel (Bl. 40 d.A.) und eine Meldebestätigung (Bl. 41 d.A.). Darüber hinaus teilte er mit, dass ein polizeiliches Führungszeugnis beantragt werden könne, nicht hingegen eine Vermieterbescheinigung, weil Herr B. aus Syrien komme. Weiterhin bot er dem Beklagten zwei Vorstellungstermine an und wies darauf hin, dass Herr B. ausschließlich englisch spreche.

6

Mit Schreiben vom 06.06.2016 (Anlage K 6, Bl. 12 ff. d.A.) bat der Beklagte um Nachreichung einer notariell beglaubigten Originalfarbabschrift der Ausweisdokumente, um eidesstattliche Versicherungen des Klägers sowie des Herrn B., dass tatsächlich eine Lebenspartnerschaft bestehe und seit wann, die Vorlage eines polizeilichen Führungszeugnisses des Herrn B. und die Beibringung eines öffentlich bestellten und vereidigten Dolmetschers zur Übersetzung der Konversation bei einem Vorstellungstermin. Vor Vorlage der erbetenen Unterlagen könne es nicht zu einem solchen Termin kommen.

7

Mit anwaltlichem Schreiben vom 15.06.2016 (Anlage K 7, Bl. 45 f. d.A.) übersandte der Kläger eine Ablichtung der neuen Ausweisdokumente des Herrn B. (Anlage K 2, Bl. 32 f. d.A.), wies indes die Vorlage einer notariell beglaubigten Originalabschrift der Ausweispapiere zurück, bot allerdings eine Vorlage im Original bei dem angebotenen Termin an. Er stellte in Aussicht, die Dolmetscherkosten für eine Zeitstunde zu übernehmen und kündigte die kurzfristige Nachreichung der eidesstattlichen Versicherungen sowie des polizeilichen Führungszeugnisses an.

8

In der Folgezeit übersandte der Kläger dem Beklagten das polizeiliche Führungszeugnis des Herrn B. vom 29.06.2016 (Anlage K 8, Bl. 47 d.A.) sowie eine eidesstattliche Versicherung des Klägers vom 16.06.2016 (Anlage K 9, Bl. 48 d.A.) sowie eine eidesstattliche Versicherung des Herrn B. in deutscher Sprache vom 16.06.2016 (Anlage K 10, Bl. 49 d.A.).

9

Mit Schreiben vom 07.07.2016 (Anlage K 11, Bl. 50 f. d.A.) monierte der Beklagte, die eidesstattlichen Versicherungen seien nicht ausreichend. Es fehle an der ausdrücklichen Erklärung, eine Lebenspartnerschaft zu führen. Der verwendete Begriff der „Beziehung“ genüge nicht. Zudem müsse Herr B. seine eidesstattliche Versicherung in seiner Muttersprache sowie in englischer Sprache abgeben. Die eidesstattlichen Versicherungen seien alsdann von einem öffentlich bestellten und vereidigten Dolmetscher zu übersetzen.

10

Mit anwaltlichem Schreiben vom 13.07.2016 (Anlage K 12, Bl. 52 f. d.A.) teilte der Kläger mit, die in englischer Sprache abgegebene eidesstattliche Versicherung des Herrn B. sei lediglich infolge eines Kanzleiversehens nicht übersandt worden und reichte diese (Anlage K 13, Bl. 54 d.A.) nach. Hinsichtlich der Korrektheit der Übersetzung bot der Kläger eine Übersetzung durch den bei dem gemeinsamen Besprechungstermin anwesenden Dolmetscher an. Zudem teilte er mit, für ihn handle es sich bei den Begrifflichkeiten Lebenspartnerschaft und Beziehung um Begriffe gleichen Inhalts. Er sei bereit, bei dem in Aussicht genommenen Kennenlerntermin hierzu weitere Angaben zu machen.

11

Mit anwaltlichem Schreiben vom 14.07.2016 (Anlage K 14, Bl. 55 f. d.A.) teilte der Beklagte mit, es sei unzulässig, keine beglaubigte, von einem öffentlich bestellten und vereidigten

12

Übersetzer übersetzte Kopie des englischen Textes vorzulegen. Zudem fehle es an eidesstattlichen Versicherungen, in denen ausdrücklich und wörtlich das Bestehen einer Lebenspartnerschaft erklärt werde.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 21.07.2016 (Anlage K 15, Bl. 57 d.A.) setzte der Kläger dem Beklagten eine letzte – fruchtlose - Frist zur Erteilung der Zustimmung zur Aufnahme des Herrn B. in seine Wohnung bis zum 05.08.2016 sowie eine Frist zur Mitteilung von Terminvorschlägen für ein Kennenlernetreffen bis zum 29.07.2016. 13

Der Kläger beantragt, 14

den Beklagten zu verurteilen, ihm die Zustimmung zur Aufnahme seines Lebensgefährten, Herrn B., geb. am 01.01.1986 in Syrien, derzeit wohnhaft: XY, in die vom Beklagten gemietete Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses YX zu erteilen. 15

Der Beklagte beantragt, 16

die Klage abzuweisen. 17

Er ist der Ansicht, es liege kein berechtigtes Interesse des Klägers an der Gebrauchsüberlassung der angemieteten Wohnung an Herrn B. vor. Der Kläger habe nicht darlegen können, dass es sich bei Herrn B. um seinen Lebenspartner handele. Der Begriff „Beziehung“ sei nicht gleichbedeutend mit „Lebenspartnerschaft“. Zudem reiche eine eidesstattliche Versicherung des Herrn B. in englischer Sprache nicht aus. 18

Des Weiteren liege ein entgegenstehendes Interesse des Beklagten im Sinne des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB vor. Eine Vermieterbestätigung fehle. Er habe aber ein berechtigtes Interesse daran zu erfahren, welche Personen in seine Mieträumlichkeiten einziehen, um mögliche Schäden an seinem Eigentum zu verhindern und den Hausfrieden zu bewahren. Ihm könne nicht zugemutet werden, einer wildfremden Person sein Eigentum zu überlassen. 19

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen. 20

Entscheidungsgründe 21

Die Klage ist begründet. 22

Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung zur Aufnahme des Herrn B. in die streitgegenständliche Mietwohnung zu gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB. Nach dieser Vorschrift kann der Mieter von dem Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten zum Gebrauch verlangen, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse hieran besteht. 23

Der Kläger ist Mieter, der Beklagte ist Vermieter. 24

Der Kläger hat ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an Herrn B. als Dritten zum Gebrauch. 25

Gebrauchsüberlassung im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ist nicht nur eine Überlassung zum selbstständigen Gebrauch, sondern auch eine solche zu einem unselbstständigen Mitgebrauch (vgl. Schmidt-Futterer/*Blank*, 12. Aufl. 2015, § 553 BGB Rz. 1). Letzteres 26

begehrt der Kläger, wie er in seinem vorgerichtlichen Schreiben vom 31.05.2016 (Anlage K 5, Bl. 38 d.A.) ausdrücklich klargestellt hat. Danach begehrt er die Erlaubnis zur Aufnahme des Herrn B., um die Wohnung mit diesem gemeinsam nutzen zu können.

An der begehrten Gebrauchsüberlassung im vorbezeichneten Sinne besteht ein berechtigtes Interesse des Klägers. Hierfür reicht der bloße Wunsch des Mieters zur Aufnahme eines Dritten für sich allein zwar nicht aus. An die Annahme eines berechtigten Interesses sind jedoch keine besonders hohen Anforderungen zu stellen. Es genügt, wenn dem Mieter vernünftige Gründe zur Seite stehen, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen lassen. Dabei ist jedes Interesse von nicht ganz unerheblichem Gewicht als berechtigt anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung im Einklang steht. Dabei kann es sich um ein wirtschaftliches, aber auch um ein persönliches Interesse handeln. Zu den berechtigten Interessen in diesem Sinne zählt grundsätzlich auch die Entscheidung des Mieters, sein Privatleben innerhalb der eigenen Wände nach seinen Vorstellungen zu gestalten, indem er eine weitere Person bei sich aufnimmt, um mit dieser eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft zu bilden. Hierbei spielt es keine Rolle, ob es sich um eine Person des eigenen oder des anderen Geschlechts handelt (vgl. Schmidt-Futterer/*Blank*, a.a.O., § 553 BGB Rz. 4). Im vorliegenden Fall möchte der Kläger mit Herrn B., mit dem er – wie unstreitig – eine feste Lebensbeziehung führt, auch eine auf Dauer angelegte Wohngemeinschaft bilden. Hierbei handelt es sich um ein berechtigtes Interesse des Klägers als Mieter im vorbezeichneten Sinne, wie er sein Privatleben innerhalb der von ihm angemieteten Wohnung gestalten möchte. Dass Herr B. mit dem Kläger eine feste Lebensbeziehung führt, hat der Kläger in der Klageschrift ausgeführt und der Beklagte in keiner Hinsicht bestritten, worauf der Beklagte im Schriftsatz des Klägers vom 17.11.2016 (Seite 3, 2. Absatz, Bl. 54 d.A.) ausdrücklich hingewiesen wurde. 27

Soweit der Beklagte die Ansicht vertritt, der Kläger habe nicht darlegen können, dass es sich bei Herrn B. um seinen Lebenspartner handle, kann diese Ansicht seitens des Gerichts nicht nachvollzogen werden. Der Mieter muss die tatsächlichen Umstände offen legen, die sein Interesse an der Aufnahme einer dritten Person in seine Wohnung begründen. Hat der Mieter persönliche Gründe für die Aufnahme des Dritten, so muss er unter Umständen auch Einzelheiten aus seiner Privatsphäre offenbaren, die seine Motivation begründen. In diesem Zusammenhang muss der Mieter mitteilen, ob ein echtes Untermietverhältnis begründet werden oder dem Dritten der Mitgebrauch an der gesamten Wohnung eingeräumt werden soll (vgl. Schmidt-Futterer/*Blank*, a.a.O., § 553 BGB Rz. 15). Diesen Anforderungen an seine Darlegungslast ist der Kläger indes nachgekommen. Er hat mitgeteilt, dass ein Mitgebrauch an der gesamten Wohnung eingeräumt werden soll und dass er mit Herrn B. seit dem 31.12.2015 eine Lebensbeziehung führt, so jedenfalls in der Klageschrift vom 23.08.2016. Auf die Frage, ob der in den eidesstattlichen Versicherungen vom 16.06.2016 benutzte Begriff der „Beziehung“ korrekt ist oder nicht, kommt es nicht an. Denn der Kläger hat – anwaltlich vertreten – zu seiner eidesstattlichen Versicherung erklärt, der Begriff Beziehung stehe für ihn dem Begriff „Lebenspartnerschaft“ gleich. Damit hat er bereits vorgerichtlich deutlich gemacht, dass der Begriff „Beziehung“ in der von ihm abgegebenen eidesstattlichen Versicherung mit dem des Führens einer Lebensbeziehung – im Gegensatz zu einer geschäftlichen Beziehung - gleichzusetzen ist. Auch in der Klageschrift hat er keinen Zweifel daran gelassen, dass er mit Herrn B. eine feste Lebensbeziehung führt. Die Mitteilung weiterer Einzelheiten oblag dem Kläger hingegen nicht. Die Offenlegung von Einzelheiten, die die Intimsphäre berühren, ist nicht veranlasst (vgl. Schmidt-Futterer/*Blank*, a.a.O., § 553 BGB Rz. 15). Vor dem Hintergrund der gerade in der jüngsten Vergangenheit gewandelten sozialen Anschauungen über hereo- oder homosexuelle Lebensgemeinschaften und der 28

darauf beruhenden Wertentscheidungen des Mietrechtsreformgesetzes ist der – nicht näher zu begründende, weil auf höchst persönlichen Motiven beruhende – Wunsch des Mieters, eine solche Gemeinschaft zu bilden oder fortzusetzen, in aller Regel für die Darlegung eines berechtigten Interesses an der Aufnahme des Dritten in die Wohnung ausreichend (BGH, Urteil vom 05.11.2003 – VIII ZR 371/02). Es ist auch keine Rechtsgrundlage ersichtlich, aus der folgen könnte, dass der Kläger und/oder sein Lebensgefährte eidesstattliche Versicherungen mit bestimmten Wortlauten in bestimmten Sprachen abgeben müssten, zumal der von dem Beklagten begehrte Begriff der Lebenspartnerschaft (§ 1 Abs. 1 Satz 1 LPartG) im vorliegenden Fall auch falsch wäre. Das Führen einer Lebenspartnerschaft im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 LPartG ist für das Begehren nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB gerade nicht erforderlich; es genügt, dass der Aufzunehmende durch die Aufnahme in die Wohnung zum Lebensgefährten werden soll (vgl. BGH, Urteil vom 05.11.2003 – BGH ZR 371/02).

Auch seiner Darlegungslast über die Person des Dritten, Herrn B., ist der Kläger im vorliegenden Fall nachgekommen (vgl. hierzu Schmidt-Futterer/*Blank*, a.a.O., § 553 BGB Rz. 16). Er hat dem Beklagten die Ausweispapiere des Herrn B. in Ablichtung zur Verfügung gestellt und eine Vorlage des Originalausweises angeboten. Er hat ein polizeiliches Führungszeugnis zur Verfügung gestellt sowie eine Meldebestätigung mit der aktuellen Wohnanschrift des Herrn B.. Eine Auskunft über die berufliche oder sonstige Tätigkeit des Herrn B. hat der Beklagte nicht begehrt. 29

Das Interesse zur Gebrauchsüberlassung an Herrn B. ist nach Abschluss des Mietvertrags entstanden. Der Mietvertrag wurde am 29.12.2007 geschlossen. Die streitgegenständliche Lebensbeziehung besteht – wie unstreitig – seit dem 31.12.2015. 30

Ein Ausnahmetatbestand im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB ist nicht erfüllt. Nach dieser Vorschrift besteht dann kein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis, 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. Dabei obliegt es dem Vermieter diejenigen Umstände darzulegen und zu beweisen, aus denen sich sein entgegenstehendes Interesse ergibt (vgl. Schmidt-Futterer/*Blank*, a.a.O., § 553 BGB Rz. 23). 31

Ein entgegenstehendes Interesse im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Beklagte indes nicht dargelegt. Eine Ablehnung der Erlaubnis aus personenbezogenen Gründen kommt lediglich dann in Betracht, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Dritte den Hausfrieden stören oder die Mietsache beschädigen könnte. Der Beklagte hat lediglich pauschal die Befürchtung geäußert, wenn er einer wildfremden Person sein Eigentum überlasse, bestehe die Gefahr der Beschädigung seines Eigentums und einer Störung des Hausfriedens. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass sich diese pauschale Befürchtung bei Einzug des Herrn B. tatsächlich realisieren könnte, hat er in keiner Hinsicht vorgetragen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Umstand, dass der Dritte ausländischer Staatsbürger ist, eine Versagung der Erlaubnis nicht rechtfertigt (vgl. Schmidt-Futterer/*Blank*, a.a.O., § 553 BGB Rz. 13). Zur Vorlage einer Vermieterbestätigung über die Ordnungsgemäßheit des bisherigen dortigen Mietverhältnisses war der Kläger bzw. Herr B. hingegen nicht verpflichtet. Zum einen hat der Kläger bereits deutlich gemacht, dass er eine solche Bescheinigung des Herrn B. nicht beibringen könne, weil letzterer als Flüchtling nicht Mieter der von ihm bislang bewohnten Wohnung ist. Zum anderen verfügt der Beklagte bereits über sämtliche Daten zur Person und zum bisherigen Wohnort des Herrn B., sodass er – entsprechend der ihm obliegenden Darlegungs- und Beweislast – selbst in der Lage und 32

gehalten war, weitere Informationen über Herrn B. einzuholen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO. 33

Streitwert: 3.000,00 Euro (12 x 250,00 Euro) 34

Maßgebend für die Streitwertfestsetzung ist gemäß §§ 48 Abs. 1 GKG, 3 ZPO der Jahresbetrag des Untermietzinses (vgl. Schmidt-Futterer/*Blank*, a.a.O., § 540 BGB Rz. 82). 35
Da die Erlaubnis zur Einräumung von Mitbesitz begehrt ist, legt das Gericht der Streitwertfestsetzung einen hälftigen Jahresnettomietzins zugrunde.

Rechtsbehelfsbelehrung: 36

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 37

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 38

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 39

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 40

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 41

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 42

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 43