

Verweigerte Untermieterlaubnis: Wann darf der Mieter kündigen?

Der Mieter kann nicht wegen verweigerter Untermieterlaubnis kündigen, wenn der von ihm benannte Untermieter kein ernsthaftes Anmietungsinteresse hat.

OLG Naumburg, U. v. 15.11.2012 – 9 U 98/12 – www.ibr-online.de

Der Fall: Es geht um eine Computerwerkstatt in einem Einkaufszentrum. Im Frühjahr 2011 bittet der Mieter den Vermieter mit Hinweis auf seine „negative Ertragslage“ schriftlich um Erlaubnis, die Mieträume ab dem 1.7.2011 an X unterzuvermieten, der dort ein vergleichbares Geschäft betreiben wolle. Zugleich erklärt er, dass er eine fehlende Rückmeldung bis zum Ablauf der von ihm gesetzten, etwa zweiwöchigen Frist als Erlaubnisverweigerung werten werde. Der Vermieter lässt die Frist verstreichen, ohne zu reagieren. Daraufhin kündigt der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum 31.12.2011 und klagt auf Feststellung, dass das Mietverhältnis durch die Kündigung beendet ist. Das LG Halle gibt der Klage statt, ohne dem Beweisanspruch des Vermieters zu seiner Behauptung nachzugehen, X sei gar nicht zu einer Anmietung bereit gewesen.

Dagegen legt der Vermieter Berufung ein. Der vom OLG als Zeuge vernommene X erklärt, er betreibe die Reparatur von Computern als Hobby. Die Überlegungen zur Nutzung des streitgegenständlichen Ladens hätten sich nicht auf eine Anmietung durch ihn allein, sondern zusammen mit „irgendwelchen Partnern“ bezogen, die den anderen Teil der Ladenfläche zum Verkauf von Pkw- und Motorradersatzteilen nutzen sollten. Über die Miethöhe habe er mit dem Mieter ebensowenig gesprochen wie über den Vertragsbeginn eines eventuellen Untermietvertrags, der aus seiner Sicht ohnehin frühestens zum 1.1.2012 in Betracht gekommen wäre.

§ 540 BGB Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

Hintergrund: Das Sonderkündigungsrecht des Mieter wegen verweigerter Untermieterlaubnis nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB

Kommentar Ergebnis und Begründung: Die Entscheidung entspricht der herrschenden Meinung und überzeugt. Der Mieter soll nicht in den Genuss des Sonderkündigungsrechts des § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB kommen, wenn kein ernstzunehmendes Untermietbegehren vorliegt.

Praxishinweis Vermieter: Immer wieder kommt es vor, dass Mieter ein Untervermietungsge such nur vortäuschen, um den Vermieter zur Verweigerung der Erlaubnis zu bewegen und so zu einem vorzeitigen Sonderkündigungsrecht zu kommen. Gerade wenn es danach „riecht“, sollte der Vermieter die Antwort nicht auf die leichte Schulter nehmen, sondern sich gründlich über die Hintergründe des Untervermietungsverlangens und über den Untermieter informieren lassen. Er ist gut beraten,

entfällt, wenn ein wichtiger Grund in der Person des Untermieters vorliegt oder ein anderer wichtiger Grund der begehrten Gebrauchsüberlassung entgegensteht. Als wichtige Gründe kommen z.B. in Betracht:

- Zahlungsunfähigkeit des Untermieters (str.), vgl. BGH, 15.11.2006 – XII ZR 92/04 – Info M 2007, 23 (Schuh); Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiете, 3. Aufl. 2012, Kap. 15 Rdn. 132 m.w.N.;
- Änderung der Nutzungsart, vgl. OLG Düsseldorf, 1.6.2010 – I-24 U 32/10 – Info M 2010, 535 (Seldeneck) betr. niveausenkende Nutzungen; Schmidt-Futterer (Blank), 10. Aufl. 2011, § 540 Rdn. 77 m.w.N.;
- fehlendes Nutzungs- oder Anmietungsinteresse, vgl. Schmidt-Futterer (Blank), a.a.O. § 540 Rdn. 77a; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, a.a.O.; ähnlich auch BGH, 11.11.2009 – VIII ZR 294/08 – Info M 2010, 61 (Sternel), der die Kündigung bei fehlendem Nutzungsinteresse des angeblichen Untermieters als rechtsmissbräuchlich ansieht.

Die Entscheidung: Das OLG gibt der Berufung statt. Die Kündigung sei unwirksam. Zwar habe der Vermieter die Erlaubniserteilung verweigert. Trage der Mieter – wie hier – ein ausreichendes Untermietverlangen an den Vermieter heran, sei dieser nach Treu und Glauben verpflichtet, sich zu erklären. Dies rechtfertige es, seine Nicht-Reaktion binnen angemessener Frist als Verweigerung der Erlaubnis zu verstehen (Hinweis auf OLG Koblenz, 30.4.2001 – 4 W-RE 525/00 – WuM 2001, 272).

Auf diese Erlaubnisverweigerung könne der Mieter seine Kündigung jedoch nicht stützen, da dem benannten Untermieter X ein ernsthafter Anmietungswille gefehlt habe. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme habe es sich um eine „völlig unausgegorene Idee“ gehandelt. Ein ernsthaftes Interesse an dem Ladenlokal habe X nicht gehabt; vor allem nicht an der gesamten Fläche und schon gar nicht bereits zum 1.7.2011.

wenn er dies schriftlich unverzüglich nach dem Gesuch des Mieters macht. Denn ansonsten läuft er zum einen Gefahr, dass schon seine Nicht-Reaktion als Erlaubnisverweigerung angesehen wird, vgl. dazu auch KG, 11.10.2007 – 8 U 43/07 – Info M 2008, 176 (Herrlein). Zum anderen ist es am Ende der Vermieter, der den wichtigen Grund für die Versagung der Erlaubnis bzw. die Rechtsmissbräuchlichkeit der darauf gestützten Kündigung des Mieters vor Gericht beweisen muss.



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