

79. Entsteht das Kündigungsrecht des Mieters im Falle des § 312 A. O. B. I. 21 nur dann, wenn der Vermieter die Aufnahme eines bestimmten ihm vorgeschlagenen annehmbaren Untermieters verweigert, oder genügt es, daß der Vermieter dem Mieter, der die Wohnung nicht weiter benutzen will, erklärt, er nehme keinen Untermieter oder nur Untermieter einer gewissen Art auf?

VI. Civilsenat. Ur. v. 17. Juni 1895 i. S. Sch. (Bekl.) w. R. u. S. R. (R.) Rep. VI. 89/95.

- I. Landgericht I Berlin.
 II. Kammergericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Nach §§ 309 flg. A.L.R. I. 21 ist der Mieter einer Sache nicht befugt, den Gebrauch der Sache ohne Einwilligung des Vermieters einem Anderen zu überlassen; verweigert aber der Vermieter die Aufnahme eines annehmbaren Untermieters, d. h. eines solchen, der weder ein unehrbares noch ein dem Hause oder der Wohnung schädliches Gewerbe betreibt, so erwächst daraus dem Mieter ein Recht zur Aufkündigung der Miete, mit der Wirkung, daß der gekündigte Mietvertrag mit dem Ablaufe der gesetzlichen Kündigungsfrist endigt.

Vgl. Entsch. des Obertribunals Bd. 34 S. 161, Bd. 68 S. 87.

Auf Grund dieser Bestimmungen haben die Kläger dem Beklagten, ihrem Vermieter, die Miete am 26. Juli 1894 zum 1. Januar 1895 gekündigt, nachdem der Beklagte seine Einwilligung in die Untervermietung der Wohnung und des Ladens an die G.-F.-Gesellschaft trotz Anerbietens der Kläger, den Mietzins für die ganze vertragsmäßige Mietzeit zu hinterlegen, versagt hatte. Durch landgerichtliches Teilurteil . . . ist der Beklagte verurteilt worden, anzuerkennen, daß die Geltung des Mietvertrages mit dem 31. Dezember 1894 ihr Ende erreicht habe, und daß (da der Mietzins bis dahin bezahlt ist) von den Klägern keine Mietzahlungen mehr auf Grund des Vertrages zu leisten seien. Die Berufung des Beklagten ist in dem jetzt angefochtenen Urteile zurückgewiesen worden. Die Revision erscheint nicht begründet.“ . . . (Folgt die Zurückweisung eines hier nicht interessierenden Angriffes.)

„Der Beklagte hatte weiter den Einwand erhoben, daß die von den Klägern als Untermieterin präsentierte G.-F.-Gesellschaft nicht ernstlich von der Wohnung habe Gebrauch machen wollen, und daß die Benennung derselben als Untermieterin verabredetermaßen zum Scheine und lediglich zu dem Zwecke erfolgt sei, um durch die zu erwartende Weigerung des Beklagten den Klägern die Veranlassung zur Kündigung zu verschaffen. Darüber ist Beweis angetreten; auch hat der Beklagte darauf hingewiesen, daß die gedachte Gesellschaft für ihr anderweit gemietetes Lokal nur etwa 1500 M jährliche Miete bezahle, während der Mietzins für die hier in Rede stehende Wohnung nach

dem Vertrage mit den Klägern 20000 *M* beträgt. Die Kläger haben nur zugegeben, daß die Gesellschaft 1800 *M* Jahresmiete für ihr anderweit gemietetes Lokal bezahle, wofür sie jedoch nur ein Comptoir, nicht einen Laden, wie bei dem Beklagten, habe. Sie geben ferner an, daß sie mit der Gesellschaft als Untermieterin einen Mietzins von 12000 *M* jährlich vereinbart gehabt hätten, und daß der Abschluß des Vertrages nur durch die Nichtgenehmigung des Beklagten gehindert sei.

Der erste Richter verwarf den Einwand, weil er aus dem Schreiben der Gesellschaft an die Kläger vom 13. Juli 1894 die Ernstlichkeit ihrer Absicht, als Untermieterin aufzutreten, entnahm. Das Berufungsgericht erklärt dagegen den Einwand für unerheblich. Entscheidend sei, daß der vom Beklagten seiner Zeit angegebene Weigerungsgrund — daß er nämlich nur altrenommierte Geschäfte aufnehme und nach dem Vertrage keinen Untermieter zu dulden brauche — nicht stichhaltig sei. Damals habe der Beklagte nicht behauptet, daß nur ein Scheinmanöver vorliege. Dies hätte auch mit Sicherheit erst nach erteilter Genehmigung des Beklagten zu Tage treten können. Durch die unbegründete Ablehnung des benannten Untermieters sei das Kündigungsrecht der Kläger entstanden. Weiter wird noch ausgeführt: wenn — wie der Beklagte angegeben hat — die Kläger (oder einer derselben) an der G.-F.-Gesellschaft finanziell beteiligt seien, und wenn sie dadurch das Auftreten der Gesellschaft als Untermieterin veranlassen konnten, so hätten sie auch deren schließliches ernstliches Auftreten als Untermieterin herbeiführen können. Die große Differenz des Mietzinses, den die Gesellschaft für ihr später gemietetes Lokal zahle, und des Mietpreises der Wohnung bei dem Beklagten sei vollends einen diesen nicht berührende Sache. Es habe bei dem Beklagten gestanden, durch Annahme des Untermieters den angeblichen Zweck der Benennung desselben, zu einem Kündigungsrechte zu gelangen, zu vereiteln. Einen Betrugsseinwand könne daher der Beklagte nicht erheben.

Die Revision macht geltend, um einen Betrugsseinwand handle es sich nicht. Das Kündigungsrecht nach § 312 A. O. R. I. 21 könne nicht durch ein bloßes Scheinmanöver, wie das behauptete, erschlichen werden. Der Beklagte, der dieses Scheinmanöver zur Zeit der Verfassung seiner Einwilligung noch nicht durchschaut habe, sei nicht gehindert, es im Prozesse zum Gegenstande seines Einwandes zu machen.

Der Angriff kann indessen keinen Erfolg haben. Der § 312 a. a. D. erfordert nicht, daß der Vertrag mit dem Untermieter, über dessen Annahme der Vermieter sich erklären soll, bereits abgeschlossen vorliegt. Es wird vielmehr die Regel bilden, daß der Mieter, ehe er den Vertrag mit dem Untermieter abschließt, sich der Genehmigung des Vermieters versichert, und daß auch der Untermieter sich auf den Vertrag nicht früher einläßt. Das Kündigungsrecht entsteht also durch die Weigerung des Vermieters auch dann, wenn ein bindender Vertrag zwischen dem Mieter und Untermieter noch nicht zustande gekommen ist, und es demnach noch ungewiß ist, ob er zustande kommen wird. Nun erheischt allerdings der Fall, daß der angebliche Untermieter nur vorgeschoben ist und, wie dem Mieter bekannt ist, auf die Wohnung nicht ernstlich reflektiert, vielleicht eine abweichende Beurteilung. Es läßt sich rechtfertigen, daß die Zurückweisung eines solchen Untermiters, der in Wirklichkeit kein Untermieter ist, das Kündigungsrecht nicht zur Folge haben könne. Allein der Beklagte hat sich nicht darauf beschränkt, diesen Untermieter zurückzuweisen. Durch die Erklärung, daß er nur altrenommierte Geschäfte aufnehme, hat er alle übrigen Untermieter, auch wenn sie nicht die Eigenschaften besäßen, die nach § 311 A. V. R. L. 21 zur Ablehnung berechtigten, im voraus abgelehnt und es dadurch den Klägern erschwert, wenn nicht unmöglich gemacht, einen Untermieter zu beschaffen und ihm zu präsentieren. Denn es war zu erwarten, daß niemand sich auf Verhandlungen mit den Klägern über die Untervermietung einließ oder überhaupt auf die Wohnung als Untermieter reflektierte, wenn er erfuhr, daß die Genehmigung des Beklagten nicht erfolgen werde und schon im voraus versagt sei. Die Erklärung, keinen Untermieter oder nur Untermieter einer gewissen Art annehmen zu wollen, muß als eine solche Weigerung angesehen werden, wie sie der § 312 a. a. D. voraussetzt.“ . . .