

68. Ist das Kündigungsrecht des Mieters im Falle des § 312 A.L.N. I. 21 von der vorgängigen Stellung eines Untermieters bedingt, wenn der Vermieter auf die Anfrage des Mieters wegen der Gestattung der Untervermietung eine diese ausschließende Erklärung abgibt?

VI. Civilsenat. Ur. v. 17. März 1898 i. S. E. (Bekl.) w. B. (Kl.).
Rep. VI. 433/97.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger hatte in dem Hause des Beklagten eine Wohnung um einen Jahresmietzins von 3240 *M* bis zum 1. Oktober 1897 gemietet und wünschte diese Wohnung schon am 1. Oktober 1896 zu verlassen. Nach fruchtlosen Verhandlungen mit dem Beklagten über die Weitervermietung der Wohnung stellte der Kläger mit Brief vom 11. Juni 1896 an den Beklagten die Anfrage, ob er darein willige, daß er ihm eine geeignete Persönlichkeit als Untermieter stelle, der also in seinen Vertrag für die Dauer desselben bis zum 1. Oktober 1897 eintrete. Auf die schriftliche Erwiderung des Beklagten vom 19. Juni 1896, er nehme einen neuen Mieter nur unter der Bedingung an, daß dieser keine Ansprüche an den Wirt stelle und sich einschließlich des von dem Kläger noch zu zahlenden Jahres auf weitere fünf Jahre zu einem Mietpreise von 3800 *M* verpflichte, erklärte der Kläger mit Brief vom 20. Juni 1896, daß er sich, da der Beklagte ihm die Stellung eines Untermieters für die Dauer seines Vertrages nicht gestatte, auf den gesetzlichen Standpunkt stelle und auf Grund des § 312 A.L.R. I. 21 die Wohnung zum 1. Oktober 1896 kündige. Da der Beklagte den Auszug nicht gestattete, erwirkte der Kläger beim Amtsgericht eine einstweilige Verfügung, gemäß welcher ihm gegen Hinterlegung von 3300 *M* die sofortige Räumung der Wohnung gestattet wurde. Auf Grund dieser einstweiligen Verfügung hinterlegte der Kläger bei der Konsistorial-, Militär- und Baukasse 3300 *M*, räumte die Wohnung und erhob nun Klage gegen den Beklagten auf Einwilligung zur Auszahlung der hinterlegten Summe nebst den Hinterlegungszinsen an ihn. Der Beklagte bestritt die Berechtigung des Klägers zur Kündigung, beantragte die Abweisung der Klage und erhob Widerklage auf Verurteilung des Klägers zur Bezahlung von 810 *M* nebst 5 Proc. Zinsen seit dem 1. Oktober 1896.

Durch Urteil des Landgerichtes wurde der Beklagte zur Einwilligung in die Auszahlung der hinterlegten Summe von 3300 *M* nebst den aufgelaufenen Hinterlegungszinsen an den Kläger verurteilt und mit der erhobenen Widerklage abgewiesen. Die Berufung und die Revision des Beklagten wurden zurückgewiesen, letztere aus folgenden Gründen:

„Das Berufungsgericht sieht in dem Antwortschreiben des Be-

klagten vom 19. Juni 1896 die grundlose Verweigerung der Annahme eines Untermieters und erachtet demgemäß den Kläger gemäß § 312 N.O.R. I. 21 zur Kündigung innerhalb der in § 344 desselben Titels bestimmten Frist für berechtigt.

Die Revision macht zunächst geltend, daß vom Mieter an den Vermieter gestellte Verlangen, vor Bezeichnung des Untermieters eine Erklärung wegen der Untermiete abzugeben, sei ein unberechtigtes; jedenfalls aber verpflichte es den Vermieter nicht zu einer bindenden Erklärung.

Rehbein spricht sich allerdings in den Entscheidungen des Obertribunals Bd. 3 S. 838 Anm. c dahin aus, die Genehmigung der Untermiete müsse unter Angabe der Person des Untermieters nachgeschickt werden, weil der Vermieter ohnedies sein Prüfungsrecht nicht ausüben könne. Dies erkenne auch das Obertribunal Bd. 59 S. 161 an, ziehe aber aus der besonderen Sachlage doch eine andere Folge. Ein Recht zur Kündigung habe nur der Mieter, der aftervermieten wolle und eine Person habe, deren Aufnahme der Vermieter nicht versagen dürfe. Der Revision ist auch ferner einzuräumen, daß in dem durch das Urteil des erkennenden Senates vom 17. Juni 1895,

Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 35 S. 314,

entschiedenen Falle der Mieter zunächst einen Untermieter gestellt hatte.

Dennoch ist sowohl in der Entscheidung des Obertribunales vom 14. Oktober 1867,

Entsch. des Obertribunals Bd. 59 S. 161,

als in dem Urteile des Reichsgerichtes vom 17. Juni 1895,

Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 35 S. 314,

anerkannt, daß die Kündigungsbefugnis des Mieters im Falle allgemeiner und unbedingter Versagung der Untermiete von der vorgängigen Stellung eines Untermieters nicht bedingt sei. Die Entscheidung des Obertribunales erkennt zwar an, daß der Vermieter vor der Bezeichnung einer bestimmten Person als Untermieters jede Erklärung über die Gestattung der Untermiete ablehnen dürfe, ohne sich der Kündigungsbefugnis des Mieters auszusetzen, erachtet aber ebenso den Vermieter für berechtigt, seine Erklärung schon vor der Bezeichnung eines Untermieters zur Vermeidung jeder ferneren Verhandlung hierüber abzugeben, für den Fall allgemeiner Versagung den Mieter aber nicht für verpflichtet, einen etwaigen Untermieter namhaft zu machen. Das erwähnte

Urteil des erkennenden Senats beschränkt sich nicht auf die Prüfung der Zurückweisung des gestellten Untermieters, sondern folgert aus der Erklärung des Vermieters, er nehme nur altrenommierte Geschäfte auf, eine zur Kündigung berechtigende Weigerung. Von dem in den beiden Erkenntnissen ausgesprochenen Grundsatz abzugehen, erschien kein Anlaß gegeben.

Die auch in das Bürgerliche Gesetzbuch übergegangene Bestimmung (§ 549 B.G.B.) soll, abweichend von dem lediglich das Vertragsrecht berücksichtigenden gemeinen Recht, auch dem für das Mietverhältnis belangreichen gegenseitigen persönlichen Vertrauen Rechnung tragen. Dem Vermieter soll kein Untermieter aufgebrängt werden. Andererseits kann, wenn keine begründeten Einwendungen gegen den Untermieter bestehen, die Verweigerung der Untermiete als Schikane erscheinen. Dem Interesse des Mieters wird für diesen Fall das Kündigungsrecht eingeräumt. Muß dem Vermieter ein Prüfungsrecht zustehen, so würde das Erfordernis der Stellung eines Untermieters sich doch zu einem bloßen Formalismus gestalten, wenn der Vermieter von vornherein erklärt, daß er das Prüfungsrecht nicht ausüben wolle, da er sich auf eine Untermiete überhaupt nicht einlasse. Stellt sich der Vermieter sofort auf den Standpunkt, der den Gesetzgeber bestimmt, das Interesse des Mieters durch Gewährung des Kündigungsrechtes zu wahren, so ist nicht abzusehen, warum noch vor der Ausübung dieses Rechtes ein Vorstadium von Verhandlungen durchgemacht werden sollte, dessen Zwecklosigkeit von vornherein feststünde. Zudem würde es dem Mieter wohl nicht gelingen, einen Untermieter zum Zwecke der bloßen Vorstellung zu gewinnen. Ob die Verweigerung der Untermiete schlechthin, oder durch Aufstellung sie ausschließender Bedingungen erfolgt, erscheint gleichgültig.

Die weiteren Angriffe der Revision betreffen die Auslegung der Erklärungen der Parteien vom 11. Juni und 19. Juni 1896. Die Darlegung des Inhaltes und Sinnes dieser Erklärungen fällt in das Gebiet der einer Nachprüfung in der Revisionsinstanz entzogenen tatsächlichen Feststellung. Das Berufungsgericht stellt in dieser Beziehung fest, daß der Brief vom 11. Juni 1896 die deutliche und unzweideutige Anfrage wegen der Gestattung der Untermiete enthielt, der Beklagte über diesen Sinn der Anfrage nicht im Zweifel sein konnte, dessen Antwortschreiben vom 19. Juni 1896 aber die unbedingte Ablehnung

der Untermiete zum Ausdruck brachte. Ein Verstoß gegen Auslegungsregeln ist nicht ersichtlich.“ . . .