

48. 1. Ist der Vermieter, wenn er im Falle des § 549 BGB. seine Erlaubnis zur Weitervermietung verweigert, verpflichtet, die Gründe seiner Weigerung dem Mieter anzugeben?
2. Darf der Mieter für seine Entschliebung die vom Vermieter angegebenen Gründe als maßgebend ansehen und andere Tatsachen, die nicht als Grund der Verweigerung angegeben sind, außer Betracht lassen?
3. Ist die Verweigerung der Erlaubnis gerechtfertigt, wenn der Mieter nur einen Teil der gemieteten Räume einem Dritten überlassen will?

III. Zivilsenat. Urt. v. 16. September 1910 i. S. Pfl. (Bekl.) w. Bl (Kl.). Rep. III. 514/09.

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

Durch schriftlichen Mietvertrag vom 15. November 1899 hatte der Beklagte zum Betriebe seiner Kistenfabrik Fabrik-, Stall- und Lagerräume von der Firma A. & B. vom 1. Januar 1900 bis zum 31. Dezember 1909 für 7500 *M* jährlich gemietet. Der Kläger erwarb das Grundstück und vereinbarte mit dem Beklagten am 26. März 1904 eine Änderung des Mietvertrags dahin, daß der Mietpreis vom 1. Oktober 1904 ab auf 9500 *M* jährlich erhöht und die Vertragsdauer bis zum 31. März 1910 erstreckt wurde. Nach § 6 des ersten Vertrages bedurfte der Mieter zur Aftervermietung oder Abtretung seiner Mietrechte an einen Dritten der schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Am 1. April 1906 bezog der Beklagte

ein eigenes Fabrikgebäude in R. und verließ die Mieträume auf dem Grundstücke des Klägers. Aus diesem Grunde regelten die Parteien ihre rechtlichen Beziehungen aus dem Mietverhältnis durch einen schriftlichen Vertrag vom 29. März 1906. In § 5 dieses Vertrages war bestimmt, daß, wenn es gelänge, die gemieteten Räume mit Genehmigung der beiden Kontrahenten anderweit zu vermieten, dies lediglich für Rechnung und auf Gefahr des Beklagten geschehe. Der Beklagte brachte im Jahre 1907 dem Kläger Ersatzmieter in Vorschlag; dieser verweigerte aber seine Genehmigung zur Weitervermietung. Am 31. Dezember 1907 kündigte darauf der Beklagte den Mietvertrag gemäß § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB. zum 1. April 1908 und hinterlegte sodann die weiteren Mietzinsraten.

Die Parteien stritten, wem die hinterlegten Beträge zuzusprechen seien, und beantragten wechselseitig Feststellung des Endes des Mietvertrages, der Kläger auf den 31. März 1910, der Beklagte auf den 31. März 1908.

Die Instanzen erkannten zu Gunsten des Klägers. Das Reichsgericht hat das Urteil des Berufungsgerichts aufgehoben und die Sache zurückverwiesen.

Aus den Gründen:

„Das Berufungsgericht führt zunächst in Übereinstimmung mit dem ersten Richter aus, daß die Parteien durch § 6 des Vertrages vom 15. November 1899 und §§ 5 und 6 des Vertrages vom 29. März 1906 das in § 549 BGB. dem Mieter gewährte gesetzliche Kündigungsrecht nicht ausgeschlossen, vielmehr das in § 549 enthaltene materielle Recht nur bestätigt hätten. Diese Auslegung der Vertragsbestimmungen ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 64 S. 296—299.

Der Beklagte war daher nach dem Vertrage mit schriftlicher Genehmigung des Klägers berechtigt, die gemieteten Räume weiter zu vermieten, und er konnte gemäß § 549 BGB. das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, wenn der Kläger die Erlaubnis verweigerte. Diese Befugnis war nur dann ausgeschlossen, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorlag, der die Verweigerung der Erlaubnis zur Weitervermietung oder Gebrauchsüberlassung rechtfertigte.

Der Beklagte hat dem Kläger drei Personen als Untermieter in Vorschlag gebracht.“ . . . (Folgt die Darlegung, daß der Beklagte

wegen Ablehnung der beiden ersten von einem etwaigen Kündigungsrechte keinen Gebrauch gemacht habe.)

„Was den vom Beklagten vorgeschlagenen dritten Untermieter, die S.-Werke, betrifft, so erachtet das Berufungsgericht die vom Zeugen K. eidlich bekundete Tatsache für unerheblich, daß der Kläger erklärt habe, seine Zustimmung zur Weitervermietung an diesen nur geben zu wollen, wenn er die Räume noch auf einige Jahre über die Mietzeit des Beklagten hinaus miete und für die Zeit nach Ablauf des Mietvertrages des Beklagten höhere Miete zahle. Denn es komme nicht auf den Grund an, den der Vermieter bei Verfassung der Einwilligung angegeben habe; das Gesetz knüpfe an das Vorhandensein eines wichtigen Grundes, nicht an die Mitteilung davon, das Recht der Erlaubnisverweigerung des Vermieters.

Diese Annahme ist nicht frei von Rechtsirrtum. Das Gesetz sagt zwar nicht, daß der Vermieter die Gründe der Verweigerung angeben müsse, und es ist deshalb eine solche Angabe nicht etwa als notwendiges formelles Erfordernis der Wirksamkeit der Erlaubnisverweigerung anzusehen. Aber nach dem Inhalte der gesetzlichen Bestimmung ist grundsätzlich davon auszugehen, daß der Vermieter die Gründe der Verweigerung — jedenfalls auf Befragen des Mieters — anzugeben hat, damit dieser in die Lage versetzt wird, die Rechtmäßigkeit der Verweigerung zu prüfen, und wenn er die Berechtigung anerkennt, auf eine etwa mögliche Beseitigung der die Verweigerung begründenden Tatsachen hinzuwirken oder sich nach anderen Untermietern umzusehen. Treu und Glauben erfordern, daß der Vermieter die Gründe seiner Erlaubnisverweigerung dem Mieter nicht vorenthält. Der Mieter darf sodann die vom Vermieter bei der Verweigerung angegebenen Gründe für seine Entscheidung als maßgebend ansehen und andere Tatsachen, die nicht als Grund angegeben sind, außer Betracht lassen. Einen bei der Verweigerung der Erlaubnis nicht angegebenen Grund nach der erfolgten Kündigung geltend zu machen, ist der Vermieter nur dann befugt, wenn er bei Verweigerung der Erlaubnis den Grund nicht gekannt hat und die Unkenntnis entschuldbar ist. Sind die vom Vermieter angegebenen Gründe nicht geeignet, die Verweigerung der Erlaubnis zu rechtfertigen, so ist die Kündigung des Mieters berechtigt. Hiernach ist die erwähnte vom Zeugen K. eidlich bekundete Erklärung erheblich;

der Kläger war nicht berechtigt, seine Erlaubnis von den angegebenen Bedingungen abhängig zu machen. Das Berufungsgericht hat eine tatsächliche Feststellung über die Vorgänge und Erklärungen bei Versagung der Erlaubnis nicht getroffen. Das Urteil unterliegt daher schon aus diesem Grunde der Aufhebung. . . .

Rechtsirrtümlich ist aber auch die Annahme des Berufungsgerichts, daß die Versagung der Erlaubnis objektiv gerechtfertigt gewesen sei, weil die S.-Werke nur einen Teil der vom Beklagten innegehabten Räume hätten mieten wollen. Zur Begründung führt es an, daß, wenn man ein entgegengesetztes Recht des Mieters annehme, der Vermieter von beispielsweise zwölf Räumen genötigt werden könne, sich statt eines Mieters zwölf Untermieter gefallen zu lassen, und daß nicht erkennbar wäre, wo und mit welchem Rechte eine Grenze zu ziehen sei. Diese Ausführung ist schon deshalb unzutreffend, weil sie nicht von den tatsächlichen Umständen des vorliegenden Falles ausgeht, sondern mit Möglichkeiten rechnet, die nicht in Betracht kommen, und weil der Vermieter, auch wenn er die Erlaubnis erteilt hat, nicht zu den Untermietern, sondern nur zu seinem Mieter in einem Vertragsverhältnis steht. Aber auch abgesehen hiervon ist die Begründung rechtsirrig. Nach § 549 BGB. wird das durch die Verweigerung begründete Kündigungsrecht nur dann ausgeschlossen, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt. Hierunter sind persönliche Eigenschaften, Beruf, Lebensweise zu begreifen, welche die Besorgnis begründen, daß die Mitbewohner erheblich belästigt oder beeinträchtigt werden oder daß von der Mietwohnung ein den Vermieter schädigender Gebrauch gemacht werde. Ob der vom Berufungsgerichte unterstellte Fall hierher bezogen werden könnte, bedarf keiner Entscheidung, da ein solcher Fall nicht vorliegt; denn der Beklagte hatte nicht mehrere, sondern nur einen Mieter dem Kläger vorgeschlagen, und er selbst hatte die gemieteten Räume nicht mehr in Benutzung.

Die Annahme, daß der Vermieter einen Untermieter nur für die ganze vermietete Sache, nicht für einen Teil, zuzulassen brauche, ist nicht gerechtfertigt; sie findet weder im Wortlaute des Gesetzes eine Stütze, noch ist sie nach dessen Sinne und Zwecke zutreffend. Der Mieter soll, soweit nicht das Interesse des Vermieters entgegensteht, vor Vermögensnachteilen möglichst bewahrt werden; es muß

ihm daher gestattet sein, einen Teil der gemieteten Räume weiter zu vermieten, wenn nicht aus dem Mietvertrage ein anderer Wille der Vertragsparteien zu entnehmen ist. Der Vermieter hat kein berechtigtes Interesse, der Weitervermietung eines Teiles zu widersprechen, weil ihm der ursprüngliche Mieter für den Eingang des vollen Mietzinses haftet.

Für die Zulässigkeit der Vermietung eines Teiles der Mieträume spricht auch die gesetzliche Regelung in den §§ 309—312 preuß. AB. I. 21, an welche sich die Bestimmungen des § 549 BGB. anlehnen.

Vgl. die Prot. der II. Kommission, Guttentag'sche Ausg. Bd. 2 S. 178—185.

Nach § 311 berechtigten bestimmte Gründe in der Person des Untermieters den Vermieter zur Versagung seiner Zustimmung. Konnte der Vermieter keinen solchen Grund seiner Weigerung nachweisen, so stand dem Mieter frei, die Mietaufkündigung, und dieses Kündigungsrecht stand ihm zu nicht nur, wenn er die ganze Sache, sondern auch wenn er nur einen Teil an andere vermieten wollte.

Vgl. Entsch. des Obertrib. Bd. 34 S. 161 und Bd. 48 S. 87; Striethorff's Archiv Bd. 24 S. 18 und Bd. 86 S. 246, Förster-Eccius, Preuß. Privatr. 7. Aufl. Bd. 2, § 136 S. 188 und Anm. 100—103.

Das Verwaltungsgericht führt zur Begründung seiner Entscheidung weiter an, daß der Kläger bei den Gerüchen und der Staubentwicklung, die mit einer Seifenpulverfabrik unvermeidlich verbunden seien, mit Rücksicht auf die Nachbarn, denen nach § 90n BGB. weitgehende Rechte wegen Immissionen zuständen gegen eine Vermietung an die S.-Werk. berechnigte Bedenken hegen und auch deshalb seine Zustimmung habe verweigern dürfen. Hier erhebt sich zunächst wieder die Frage, ob der Kläger diese Tatsachen bei Verweigerung der Erlaubnis als Grund geltend gemacht hat. Würde die vom Zeugen A. eidlich bekundete Äußerung des Klägers festgestellt, so würde daraus folgen, daß der Kläger den Gerüchen und der Staubentwicklung keine Bedeutung beigemessen hat. Die Revision rügt aber auch mit Recht, daß dieser Entscheidungsgrund der tatsächlichen Unterlage ermangele und daß die vom Beklagten angetretenen Gegenbeweise . . . nicht erhoben seien. . . .